

CUPRINS

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/ 16 august 2000 al Ministrului Lucrărilor Lubrice și Amenajării Teritoriului

1. INTRODUCERE

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

2. DESCRIEREA SITUAȚIEI EXISTENTE - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate
- 2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare
- 2.3. Încadrarea în localitate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Zonificarea funcțională și bilanț teritorial (ocuparea terenului)
- 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. Corelarea cu alte documentații de urbanism
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.5. Căi de comunicație
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.6.1 Alimentarea cu apă
 - 3.6.2 Canalizare
 - 3.6.3 Alimentare cu energie electrică
 - 3.6.4 Telecomunicații
 - 3.6.5 Alimentarea cu căldură
 - 3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale
 - 3.6.7 Gospodărie comunală
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

5. PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- * **Denumirea lucrării:**
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE
- * **Amplasament :**
Mun. Drobeta Turnu Severin, Tarla 3, Parcela 11/1, Parcela 11, jud. Mehedinți, nr. Cadastrale: 71145, 71146, 71147, 71148, 70955, 70208, 68927
- * **Beneficiar:**
JUGĂNARU DASCĂLU VIRGILIUS CĂTĂLIN
Mun. Drobeta Turnu Severin, str. Walter Mărăcineanu, nr.48C, jud. Mehedinți, tel/fax/e-mail: 0757067464
- * **Proiectant:** General
SC PROFORMA SRL;
șef proiect: arh. COCOROIU SEVASTIAN
Colaborator:
S.C. JIAS PLAN S.R.L;
- * **Data elaborării:**
Aprilie 2024;

Planul Urbanistic Zonal, cunoscut în forma sa scurtă PUZ, reprezintă proiectul de urbanism întocmit de către un arhitect urbanist sau urbanist, ambii cu drept de semnătură, înregistrați în Registrul Urbaniștilor din Romania (RUR), prin care se pot modifica toți parametrii de utilizare a terenului și care influențează dimensiunea și aspectul construcțiilor propuse.

PUZ-ul nu ține loc de documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire (DTAC), aceasta fiind întocmită de către un arhitect cu drept de semnătură, înregistrat în Tabloul Național al Arhitecților (TNA) gestionat de către Ordinul Arhitecților din România (OAR), prin această documentație obținându-se Autorizația de Construire (AC) necesară începerii lucrărilor de execuție.

Alegerea arhitectului urbanist sau urbanistului pentru întocmirea documentației PUZ este etapa cea mai importantă, deoarece funcție de experiența acestuia se pot obține în

temeiul legii cele solicitate. Beneficiarul poate discuta cu cel care întocmește documentația care sunt parametrii pe care dorește să îi schimbe.

Pentru ca această discuție să aibe o bază este necesară obținerea unui certificat de urbanism, emis în acest sens de către primăria pe raza căreia se face investiția, sau consiliul județean după caz, în care vor fi prezentați coeficienții actuali de utilizare ai terenului.

Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se pot modifica următorii parametrii:

- Retragerile față de limitele de proprietate;
- Aliniamentul viitoarei construcții în raport cu parcelele învecinate;
- Procentul de ocupare al terenului (POT);
- Coeficientul de utilizare al terenului (CUT);
- Regim de înălțime;
- Înălțimea maxim admisă și înălțimea la cornișă a viitoarei construcții;
- Crearea de funcțiuni mixte sau complementare zonei studiate;
- Accesele auto și modalitatea de racord cu drumul (orășenesc, județean, național, european, drum expres, autostradă);
- Anumite zone de protecție ale împrejurimilor;
- Alți parametrii specificați prin certificatul de urbanism;

Etaplele derulării proiectului de urbanism în cazul întocmirii unui PUZ sunt:

- Întocmirea documentației pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea aprobării PUZ;
- Obținerea Certificatului de Urbanism pentru întocmirea PUZ;
- Realizarea studiilor de teren – studiu geotehnic al terenului, ridicare topografică;
- Întocmirea Studiului de Oportunitate;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare a Studiului de Oportunitate prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea Studiului de Oportunitate în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei sau consiliului județean pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Aprobarea acestuia de către CTUAT și transmiterea rezoluției către proiectant și beneficiar;

- Întocmirea Planului Urbanistic Zonal, ca părți desenate și a regulamentului de urbanism local aferent, ca parte scrisă sub forma de memoriu;
- Realizarea informării populației asupra dorinței de realizare PUZ prin mijloacele specifice (anunț la ziar, panou de informare la teren, anunț de informare la primărie);
- Susținerea documentațiilor pentru avizele tehnice în cadrul comisiilor tehnice de specialitate ale fiecărui avizator în parte (comisia de mediu, de monumente istorice, de circulații, de rețele tehnico-edilitare, etc);
- Obținerea avizelor tehnice specificate în certificatul de urbanism, avize specifice documentației de urbanism și obținute doar pentru aprobarea acesteia;
- Susținerea documentației PUZ de către titularul proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajare a Teritoriului (CTUAT) din cadrul primăriei sau consiliului județean pe raza căreia se află terenul pentru investiție;
- Prezentarea în cadrul CTUAT a soluției arhitecturale privind investiția ce urmează a fi realizată la nivel de ilustrare de temă incluzând, planuri, fațade, simulări tridimensionale;
- Realizarea de modificări și/sau completări ale documentației conform avizului comisiei;
- Susținerea finală a documentației PUZ și aprobarea acesteia de către CTUAT;
- Transmiterea raportului de ședință către primăria pe raza căreia se află terenul pentru introducerea pe ordinea de zi a viitoarei ședințe de Consiliu Local pentru aprobare;
- Aprobare în ședința de Consiliu Consiliu Local a PUZ-ului;
- R Redactarea Hotărârii de Consiliu Local (HCL) privind decizia de aprobare a PUZ-ului.

În urma acestor proceduri se poate aproba de către Primărie sau Consiliu Județean un Planul Urbanistic Zonal (PUZ) prin care se modifică anumiți parametri ai zonei în care se află terenul pentru investiție, în concordanță cu dorințele beneficiarului și cu legislația în domeniu, coroborată cu Planul Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism aflate în vigoare pentru localitatea respectivă. Durata de valabilitate a planurilor urbanistice zonale (P.U.Z.) se stabilește prin hotărâre a consiliului local de aprobare a acestora în raport cu scopul elaborării sau cu complexitatea obiectivelor de investiții care le-au generat.

Urbanismul este domeniul care grupează totalitatea regulilor acceptate de populația unei localități în vederea stabilirii destinației și exploatării adecvate a unui compartiment din teritoriu (teren, parcelă, lot) aparținând unuia sau a unui grup de locuitori al ei.

Regulile menționate trebuie să aibă în vedere echilibrul dintre necesitățile personale și cele sociale ale individului și familiei sale sau ale grupului, dintre interesul personal și cel

general al colectivității. În condițiile trecerii la economia de piață și a relansării activității de construire, în special în domeniul privat, documentațiile de urbanism sunt necesare în vederea stabilirii condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor supratereane sau subterane, prin corelarea interesului public cu cel particular.

Perioada pe care o parcurgem în prezent se caracterizează prin mari mutații sociale, tehnologice, morale, estetice, conceptuale etc., având un impact puternic asupra existenței și activității umane și implicit asupra urbanismului și amenajării teritoriului, precum și a arhitecturii sau a construcțiilor – domenii ce definesc cadrul fizic constituit al omului.

Înfățișarea spațiilor urbane din România se apropie vertiginos de un punct critic, datorită lipsei specialiștilor în domeniul urbanismului, care să coordoneze activitatea din cadrul serviciului de urbanism de la primărie.

Presiunile economice exercitate de-a lungul timpului și absența unor viziuni coerente de dezvoltare au transformat localitățile în desfășurări aproape haotice de clădiri mai mult sau mai puțin reușite.

Această stare de fapt este resimțită din ce în ce mai pregnant atât de arhitecți, cât și de simplii locuitori ai orașelor, lucru demonstrat de numeroasele dezbateri, conferințe și luări de poziție. Localitățile sunt lipsite de viziune pentru dezvoltare și nu sunt privite în context european. Ele cresc pe baza unor planuri de urbanism general (PUG), care au devenit formale din pricina lipsei suportului topometric cu situația reală din teren.

Orașele și comunele sunt în derivă, se pierde coeziunea spațială și socială din cauza proiectelor imobiliare pe suprafețe mici sau mari, care nu sunt integrate zonei urbane în care ar trebui să se integreze.

Pentru corelarea interesului public cu cel particular și pentru stabilirea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor este necesară elaborarea documentațiilor de urbanism, astfel încât să existe o imagine globală a întregului ansamblu de construcții și posibilitățile de dezvoltare în perspectiva imediată și cea de viitor. Evoluția, după 1990, a cadrului legislativ românesc în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului este marcată de apariția Legii nr. 350/2001, cu completările și modificările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Legea prevede în mod specific luarea în considerație a cerințelor integrării în spațiul european, stimularea importanței gândirii strategice în planificarea dezvoltării, definirea explicită a caracterului activității de amenajarea teritoriului și de urbanism și a documentațiilor aferente.

Revizuirea, armonizarea și comasarea metodologiilor de elaborare și a conținuturilor - cadru al documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism alcătuiesc o bază solidă pentru:

- asigurarea unității și rigorii întregului proces de elaborare – aprobare – aplicare a documentațiilor de urbanism;
- precizarea celor mai importanți pași pentru întocmirea tuturor tipurilor de documentații;
- nuanțarea fundamentării documentațiilor;
- accentuarea importanței planificării strategice în dezvoltarea spațială și a relației acesteia cu planificarea analitică.

1.2. Obiectivul lucrării

La solicitarea realizată de JUGĂNARU DASCĂLU VIRGILIUS CĂTĂLIN, titular al Certificatului de Urbanism nr. 734 din 25.06.2024, în vederea parcelării, introducerii în intravilan și construirii unor locuințe cu funcțiuni complementare, Primăria Mun. Drobeta Turnu Severin a solicitat întocmirea PUZ deoarece pentru terenurile studiate nu există documentații urbanistice, iar pentru parcelare și introducerea terenului în intravilan este necesară elaborarea unei documentații de specialitate (Plan Urbanistic Zonal), avizat și aprobat conform prevederilor Legii 350/2001 de Consiliul Local cu avizul de oportunitate al Primăriei Mun. Drobeta Turnu Severin și al avizatorilor menționați în Certificatul de Urbanism.

Terenurile studiate, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 734 din 25.06.2024, sunt situate în extravilanul orașului Drobeta Turnu Severin, Tarla 3, Parcela 11/1, Parcela 11, jud. Mehedinți, nr. cadastrale: 71145, 71146, 71147, 71148, 70955, 70208, 68927.

Terenurile au suprafața cumulată de 11.200 mp și sunt delimitate astfel:

Nord: - strada Prelungirea Aleii Linistii

Sud: - strada Aleea Pietrosu

Est, Vest - terenuri proprietate privată .

Până în prezent, terenurile din zona studiată au avut destinația de teren agricol.

Terenurile sunt situate între străzile strada Prelungirea Aleii Linistii (nord) și strada Aleea Pietrosu (sud) acestea nefiind asfaltate la momentul întocmirii documentației.

Pe terenuri nu există o construcție.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) analizează impactul vizual asupra mediului

natural prin implementarea unor construcții noi într-un spațiu liber din extravilanul orașului Drobeta Turnu Severin, precum și impactul asupra existenței și activității umane din zona imediat învecinată, în baza unor documentații cadastrale și documentații topografice reale.

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal constă în:

- justificarea organizării funcționale a zonei (o cerință în vederea motivării necesității schimbării funcțiunii stabilite prin PUG pentru zona studiată);
- încadrarea în rețeaua de circulație existentă și asigurarea completă cu utilități a zonei;
- enunțarea condițiilor de amplasare și realizare a construcțiilor propuse (distanțe, înălțime, POT, CUT).

Pe baza Planului Urbanistic Zonal aprobat și a documentațiilor de autorizare a construcției se vor putea solicita și elibera autorizații de construire pentru construcțiile propuse și pentru lucrările conexe necesare.

1.3. Surse documentare și baza legală

- Planul Urbanistic General (P.U.G.) al Orașului Drobeta Turnu Severin.
- Studiu geotehnic
- Studiu aerofotografic - sursa Google Earth și eTerra-Public - Geoportal ANCP

În vederea elaborării Planului Urbanistic Zonal, beneficiarul a pus la dispoziția proiectantului următoarele:

- Certificatul de Urbanism nr. 734 din 25.06.2024
- Extras de carte funciară pentru informare loturi studiate nr. cadastrale: 71145, 71146, 71147, 71148, 70955, 70208, 68927
- Planuri cadastrale loturi studiate nr. cadastrale: 71145, 71146, 71147, 71148, 70955, 70208, 68927
- Aviz de oportunitate nr. 4/05.06.2024

Baza Legală:

- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal";
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism";
- Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu completările si modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii, cu modificările si completările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare – nr 7 / 1996 cu modificarile si completările ulterioare
- Legea privind circulatia juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea privind proprietatea publică si regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Codul Civil.
- Normativ de sigurantă la foc a constructiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protectia civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.
- Ordinul ministrului Sănătății nr.994/2018 pentru modificarea si completarea normelor de igienă si a recomandărilor privind mediul de viață al populatiei.
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în constructii, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, cu modificările si completările;
- Ordonanta nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informatii de interes public
- Legea administratiei publice locale nr. 215/2001 republicată

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei; corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate

Dacă în primii ani după 1990 s-au făcut pași mărunți în dezvoltarea investițiilor particulare, în ultimii ani, beneficiind și de sprijinul unor documentații de specialitate, al

circulației informațiilor, al tehnologiilor moderne și performante, al unei organizări mai eficiente, sau al sprijinului mai mare acordat de autoritățile locale și județene, investițiile au demarat cu pași timizi și, pe parcurs, au căpătat amploare, extinzându-se zonele de locuire, găsiindu-se noi locații adecvate. Deasemeni, cu cât zona se dezvoltă și dovedesc viabilitatea lor, cu atât cerințele cresc și devine o prioritate majoră găsirea unor soluții corecte privind realizarea acestor investiții noi, într-un cadru adecvat, potrivit.

Terenurile studiate, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 734 din 25.06.2024, sunt situate în extravilanul orașului Drobeta Turnu Severin, Tarla 3, Parcela 11/1, Parcela 11, jud. Mehedinți, nr. cadastrale: 71145, 71146, 71147, 71148, 70955, 70208, 68927, într-o zonă care, în prezent, cunoaște o dezvoltare accelerată din punct de vedere urban.

În această etapă, prezentul PUZ studiază posibilitatea dezmembrării terenurilor în 19 loturi și reglementările privind construirea de locuințe individuale. Beneficiarul a demarat realizarea documentației urbanistice pentru a putea, după aprobarea ei, să înstrăineze terenurile iar noii proprietari să solicite obținerea autorizației de construire pentru realizarea investiției propuse, în condițiile respectării normelor în vigoare.

2.2. Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare

Municipiul Drobeta-Turnu-Severin este situat într-o depresiune care îi poartă numele depresiunea Severinului formată din trei terase :terasa superioara , medie si joasa.

Zona studiată este pe terasa superioară cu altitudini relative de 30-40m., nu are denivelări naturale, are suprafața plană , energie de relief redusă care asigură stabilitatea. Depresiunea Severinului este marginită la nord de dealul Varanic, dealul Viilor, la est de dealurile Balotei și Starminei. Spre N-E depresiunea Severinului se continuă formând un culoar depresionar cu depresiuni mai mici-Halanga ,Malovat până la Comanesti. Culoarul depresionar separă Podisul Mehedinți de dealurile din estul județului.

Relieful este reprezentat în principal de câmpie prin terasa Dunării. Extinderea intravilanului se face pe un teren care nu are denivelări naturale, are suprafața plană, energie de relief redusă care asigură stabilitatea.

Clima

Zona se caracterizează printr-un climat temperat-continental cu influențe slabe sub mediteraneene. Iarna, în special, are loc invazii de mase de aer umede și calde de origine mediteraneană și oceanică, ceea ce face ca acest anotimp al anului să fie mai blând

,precipitatiile fiind mai mult sub forma de lapovita decat de ninsoare. Verile sunt in general calduroase, uneori cu temperaturi de peste 35°C, ca urmare a invaziei aerului fierbinte tropical. Numarul anual al zilelor cu cer acoperit variaza de la 80 zile la 110 zile. Durata de stralucire anuala a soarelui este de 2000-2200 ore.

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

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

Vanturi predominante sunt din vest, nord-vest si nord

2.3. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul oraşului Drobeta Turnu Severin, Tarla 3, Parcela 11/1, Parcela 11, jud. Mehedinţi, nr. cadastrale: 71145, 71146, 71147, 71148, 70955, 70208, 68927.

Terenurile au suprafaţa cumulată de 11.200mp şi sunt delimitate astfel:

Nord: - strada Prelungirea Aleii Linistii

Sud: - strada Aleea Pietrosu

Est, Vest - terenuri proprietate privata .

Pana in prezent, terenurile din zona studiată au avut destinatia de teren agricol.

2.4. Circulaţia

Amplasamentul studiat este situat între străzile strada Prelungirea Aleii Linistii (nord) care se continua cu o strada dint-un cartier in dezvoltare aflat in vecinatate la sud (realizat pe baza PUZ-urilor persoanelor fizice: Udrea, Epure, Ceciu, Bucataru, Nitulescu) şi strada Aleea Pietrosu (sud) acestea nefiind asfaltate la momentul întocmirii documentaţiei. Accesul auto şi pietonal la terenurile studiate se vor face direct din strada propusă cu nr cadastral 71145.

2.5. Zonificare funcţională şi bilanţ teritorial

Suprafaţa studiată a terenurilor este de 11.200 mp, extravilan.

Terenurile are folosinţa actuală de teren arabil.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) existent este 0,00% iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) existent este 0,00.

Din punct de vedere ai indicilor urbanistici propusi acestia sunt precum urmeaza:

POT min. 15 % -POT max. 40 %;

CUT min. 0.20 -CUT max. 1.2

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de necesitățile funcționale ale obiectivelor. Regimul de inaltime maxim admis este de P+1+M (minim P).

2.6. Echiparea edilitară

Alimentarea cu energie electrică este existentă la strada Prelungirea Aleea Linistii NC.70372

Alimentarea cu apă, este existentă la strada Prelungirea Aleea Linistii NC.70372

Rețeaua de canalizare și gaz se va extinde de la Strada Walter Mărăcineanu.

În zonă, telefonie mobilă (Telekom, Orange și Vodafone, Digi) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat, conform OM nr. 776/2007 nu se găsește prins în rețeaua ecologică europeană Natura 2000.

Informații detaliate privind analiza stării inițiale a mediului (localizare regională, bazinul hidrografic, elemente de geologie, date despre climat, seismicitatea zonei, caracteristicile solului, mediul biologic, mediul antropic) sunt prezentate la capitolul 2.2 și sunt preluate din P.U.G. - ul Mun. Drobeta Turnu Severin și din studiul geotehnic.

Exploatarea terenului din punct de vedere agricol este inefficientă, iar cerințele pentru construcții de locuire, în această zonă, sunt mari. Lucrările propuse a se executa nu creează probleme de mediu care ar putea afecta echilibrul ecologic existent. Terenul studiat nu prezintă pericol de degradare, de inundare, alunecări sau eroziuni.

Apele pluviale de pe amplasament, care sunt convențional curate, sunt evacuate prin scurgere naturală.

În timpul solstițiului de iarnă, pe data de 22 decembrie, construcțiile propuse nu afectează imobilele învecinate, astfel că se asigură însorirea lor cel puțin 1h 1/2h pe zi pentru camerele de locuit conform OMS nr. 119/2014.

2.8. Opțiuni ale populației

Terenul supus studiului, trebuie să răspundă solicitărilor din partea beneficiarului, care dorește exploatarea terenului pe care îl deține, în mod eficient, atât din punct de vedere financiar (prin înstrăinarea parcelelor propuse) cât și pentru confortul propriu de locuire. Această opțiune a beneficiarului nu afectează interesele locuitorilor din zonă și vine în întâmpinarea unor cerințe ale altor membri ai familiei cât și opțiuni ale altor persoane interesate de această zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare a P.U.Z. reprezintă, în general, analize pe domenii a problemelor de dezvoltare a zonei ce face obiectul lucrării, iar rezultatele acestor studii trebuie integrate în propunerile de organizare urbanistică a zonei. La data elaborării P.U.Z. nu există un studiu urbanistic special întocmit pentru terenul studiat (PUZ, PUD), iar din prevederile Planului Urbanistic General al Mun. Drobeta Turnu Severin și din Regulamentul urbanistic aferent, rezultă că terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității.

Pentru realizarea acestui P.U.Z. proprietatul terenului a făcut primele demersuri privind ridicările cadastrale, topografice și studiul geotehnic.

Ca o primă concluzie, rezultă, că terenul studiat este pretabil pentru investiția propusă, în corelare cu solicitările beneficiarului.

De asemenea, propunerea de parcelare a terenului în 19 loturi, pentru locuințe individuale, anexe și împrejurări, este posibilă, deoarece se respectă condițiile impuse prin lege.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții

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 5 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile mai sus menționate. Eliberarea autorizației de construire pentru loturile propuse nu se poate realiza fără reglementări urbanistice stabilite prin PUZ, pentru zona studiată.

Loturile propuse sunt următoarele:

N.C. 71145 (1560,00 mp) – stradă (se va dona în domeniul public);

N.C. 71146 (131,00 mp) - se va alipi la terenul N.C. 70208;

N.C. 70208 (744,00 mp) - se va alipi la terenul N.C. 71146;

N.C. 68927 (500,00 mp) – teren în proprietatea altui beneficiar (CHIRITA GABRIEL NICOLAE) ;

N.C. 71148 (79,00 mp) – teren în proprietatea altui beneficiar (BOBIȚI IONUȚ-ADELIN, ZOICAN IONUȚ-CONSTANTIN) se va alipi la terenul N.C. 70955;

N.C. 70955 (1000,00 mp) – teren în proprietatea altui beneficiar (BOBIȚI IONUȚ-ADELIN, ZOICAN IONUȚ-CONSTANTIN) se va alipi la terenul N.C. 71148;

N.C. 71147 (7186,00 mp) - se va lotiza după cum urmează:

NUMĂR LOT	SUPRAFAȚĂ (mp)
LOT 1	460
LOT 2	459
LOT 3	458
LOT 4	457
LOT 5	456
LOT 6	455
LOT 7	454
LOT 8	453
LOT 9	452
LOT 10	451
LOT 11	450
LOT 12	449
LOT 13	448
LOT 14	447
LOT 15	422
LOT 16	415
TOTAL	7186

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Deoarece nu există alte documentații de urbanism (PUZ; PUD) în zonă, prezentul PUZ va ține cont doar de Planul Urbanistic General aprobat.

Prin Planul Urbanistic Zonal urmează să se propună soluții pentru:

- organizarea accesului față de străzile existente și propuse;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic–arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de înălțime, regim de aliniament, POT, CUT);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (nu este cazul);
- reglementări specifice detaliate.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru zona studiată, datorită implementării noilor obiective, se pot remarca, pe viitor, schimbări fundamentale ce afectează mediul de viață existent, influențând elemente ale mediului înconjurător și prin aceasta crescând sau scăzând interesul oamenilor față de zona respectivă – cerințe, activități sau tendințe ale dezvoltării economice și urbanistice.

În același timp dezvoltarea acestei zone trebuie făcută cu foarte mare atenție pentru a elimina orice sursă de dezechilibru și risc, impunându-se de aceea atât analiza atentă și anticiparea lor, cât și regândirea, eventual restructurarea concepțiilor de proiectare din domeniul construcțiilor, arhitecturii și urbanismului, astfel încât să se poată folosi oportunitatea și totodată să fie evitate (sau reduse) consecințele negative.

La inițierea oricărui demers în acest domeniu este necesară o perfectă cunoaștere a realității. Orice investiție propusă (în viitor) în zona studiată trebuie să țină seama de propunerile din prezentul P.U.Z.

În prezent, pentru amplasamentul studiat și funcțiunea propusă în acest PUZ nu se impune o rază de protecție, dar, în timp, un factor de risc (pentru locuințele propuse), ar putea deveni realizarea unor ferme de animale pe terenurile alăturate, în condițiile în care ar fi permise autorizarea lor sau executarea acestora s-ar face fără autorizație de construire. La momentul întocmirii documentației nu există nici o intenție a actualilor proprietari din vecinătate de a realiza investiții pe terenurile pe care le dețin.

3.4. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Suprafața studiată a terenurilor este de 11.200 mp, extravilan.

Terenurile are folosința actuală de teren arabil.

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) existent este 0,00% iar coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) existent este 0,00.

Din punct de vedere ai indicilor urbanistici propusi acestia sunt precum urmeaza:

POT min. 15 % -POT max. 40 %;

CUT min. 0.20 -CUT max. 1.2

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de necesitățile funcționale ale obiectivelor. Regimul de înaltime maxim admis este de P+1+M (minim P).

Prin documentația de urbanism se propune parcelare în 19 loturi, din care un lot în suprafața de 1560mp va avea destinația de cale de acces pentru fiecare lot în parte și va face legătura cu drumul de exploatare de la Sud (Aleea Pietrosu) și strada Prelungirea Aleea Linistii amplasată în vecinătatea de Nord a zonei studiate. Acest drum se va moderniza urmând a fi inclus în continuarea rețelei stradale mai sus menționate, cu carosabil de 3.50m, trotuar de 1.50m. La momentul când proprietarul de la VEST va iniția o documentație de urbanism pentru parcelare și introducerea în intravilan, se va propune o cale de acces care se va cupla cu cea propusă prin această documentație, rezultând o stradă cu două benzi de circulație de 3.5m și trotuare cu lățimea de 1,5m.

Suprafețele construite și desfășurate sunt variabile în funcție de dorințele noilor proprietari și vor fi prezentate la documentația tehnică pentru autorizație de construire, pentru fiecare lot în parte, cu respectarea procentului de ocupare al terenului (POT) maxim 40% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim 1,20.

3.5. Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal, la loturile propuse de pe terenul studiat, se face din strada propusă de 3,50 m și trotuar de 1,50 m, stradă care se leagă cu strada Aleea Pietrosu la sud și strada Prelungirea Aleea Linistii la nord având partea carosabilă de 3,5 m. Această stradă se va cupla cu cea propusă la momentul când proprietarul de la VEST va iniția o documentație de urbanism pentru parcelare și introducerea în intravilan, astfel rezultând o stradă cu lățimea de 10 m total, partea carosabilă cu lățimea de 7 m și două trotuare de 1,5 m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru loturile noi propuse, rezultate după dezmembrare, se propune realizarea rețelelor tehnico-edilitare necesare (electricitate, apă, canalizare, pluviale, gaze), în mod centralizat, subteran, pe strada nou creată, ca extinderi ale rețelelor existente. Fiecare lot se va putea brânșa individual, în baza unei documentații de specialitate întocmită de firmă sau persoană fizică acreditată. În zonă telefonia mobilă (Telekom, Orange și Vodafone, Digi) are semnal și poate fi utilizată în condiții foarte bune. Televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a construcțiilor se va realiza prin racord de apă rece de la rețeaua stradală propusă, cu diametrul de Dn 160 mm ce se va executa din polietilenă de înaltă densitate PiE-HD (ce au durată normată de utilizare de 50 de ani).

Conductele de apă exterioare se vor poza în pământ la 1,00 m adâncime și se vor monta pe un pat de nisip de 15 cm. Suprateran (în exterior), se vor prevedea hidranți de incendiu și cămine de vană. Amplasamentul conductelor se va face cu respectarea

Pentru brânșamentul de la rețeaua stradală propusă, traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarului.

3.6.2. Canalizarea – colectarea, tratarea, epurarea și evacuarea apelor uzate.

Canalizarea se va racorda, prin intermediul unor cămine de vizitare propuse în exteriorul clădirii, la rețeaua de canalizare stradală propusă. Apele uzate vor fi dirijate spre canalizarea propusă, prin tuburi din PVC de Dn 200 mm.

Apele uzate vor fi dirijate spre canalizarea propusă, din incintă, prin tuburi din PVC de Dn 160 mm. Traseul conductei și diametrul canalizării propuse, urmează a fi stabilită prin proiectul de autorizare de construire, prin grija beneficiarului.

Apele pluviale de pe amplasament sunt evacuate, prin scurgere naturală și drenuri, spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală care se va propune.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Branșamentul electric al fiecărui imobil se va realiza din rețeaua stradală propusă care se va racorda la rețeaua din strada Prelungirea Aleea Liniștii. Soluția privind branșamentul electric va fi stabilită de către distribuitorul energiei electrice sau de către o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

3.6.4 Telecomunicații

Rețeaua de telefonie fixă necesită a fi prelungită de pe strada Walter Mărăcineanu.

Telefonia mobilă Vodafone, Orange și Telekom, Digi se recepționează în bune condiții.

Rețeaua de televiziune și internet prin cablu care existentă la strada Walter Mărăcineanu poate fi prelungită, iar televiziunea română poate fi prinsă în condiții foarte bune (inclusiv cu antenă de cameră).

3.6.5 Alimentarea cu căldură

Având în vedere tipul de clădiri ce urmează să fie realizate în zonă, încălzirea se va asigura prin sisteme individuale, centrală termică electrică sau pe gaz proprie sau pompe de căldură. Pentru necesarul de apă caldă, în afara încălzirii acesteia prin C.T., se mai pot monta panouri solare, care vor aduce un aport substanțial.

3 6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Se propune bransarea la rețeaua de gaze stradală situată la str. Walter Mărăcineanu. Traseul conductei și diametrul ei urmează a fi stabilit prin proiectul de autorizare de construire, ce va trebui realizat prin grija beneficiarilor. Soluția privind branșarea la rețeaua propusă va fi stabilită de către un proiectant sau o firmă autorizată, prin studii de specialitate.

3.6.7 Alimentarea cu carburanți

Pentru investiția propusă nu este necesară.

3.6.8 Gospodărie județeană-colectarea, reciclarea și evacuarea deșeurilor.

* Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament în timpul execuției investiției propuse - tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate. Tipurile de deșeuri ce pot rezulta în timpul activității de execuție sunt:

- deșeuri din operațiile de excavare;
- deșeuri menajere și solide;
- deșeuri metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile;
- deșeurile din cauciuc (anvelope uzate), bateriile uzate, uleiurile uzate (de motor sau de transmisie).

* Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului

Gestionarea deșeurilor se va face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și transportate în locuri special amenajate indicate de firmele de salubritate, iar o parte vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi întrebuințate la realizarea sistematizării pe verticală;

- deșeurile menajere și solide se vor colecta în europubele și containere speciale, se vor colecta de către firmele autorizate;

- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;

- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica periodic la societățile specializate.

3.6.9 Modul de gospodărire a deșeurilor și asigurarea condițiilor de protecție a Mediului

Gestionarea deșeurilor se face cu respectarea legislației în vigoare:

- deșeurile din perioada de execuție, din operațiile de excavare, reprezentate prin materialul steril, vor fi colectate și vor fi stocate pe toată perioada activității, iar la final, vor fi folosite la refacerea planeității terenului;
- deșeurile menajere și solide din perioada de execuție se vor colecta în europubele și containere speciale, se vor transporta la depozitele de gunoi de către firmele autorizate;
- deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparare a utilajelor folosite în perioada de instalare și înlocuirea unor consumabile, se vor colecta separat în containere, pe sortimente, ce vor fi valorificate periodic la agenții specializați;
- deșeurile reprezentate prin anvelope uzate (cauciuc), baterii uzate, uleiuri uzate (de motor sau de transmisie) se vor colecta pe o platformă special amenajată și se vor valorifica la societățile specializate.

3.6.10 Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În procesele de realizare a programului de cercetare geologică (explorare) ce se va desfășura în condiții normale, cu respectarea prescripțiilor și normelor de funcționare a utilajelor, nu există condiții nocive sau periculoase care să afecteze starea de sănătate a populației sau factorii de mediu din zonă.

3.7. Protecția mediului

***Protecția calității apelor**

Prin activitatea de execuție și de funcționare (de la început și până la sfârșit), calitatea apei din zonă nu va avea de suferit modificări, deoarece atât constructorul cât și beneficiarul va lua toate măsurile necesare să nu existe deversări de reziduuri de carburanți și lubrefianți pe teren în mod accidental, pentru a nu se infiltra spre apa freatică, și totodată va lua toate măsurile de colectare și depozitare corespunzătoare. În cazul scurgerilor accidentale de substanțe poluante, se vor lua de urgență măsuri pentru reducerea impactului, prin folosirea de materiale absorbante (rumeguș, etc.). Se vor asigura platforme betonate pentru depozitarea materialelor de construcții și pentru depozitarea temporară a deșeurilor generate.

Alimentarea cu carburanți a mijloacelor de transport se va face la stațiile de combustibil auto autorizate, iar pentru utilaje alimentarea se va face numai cu respectarea normelor de protecție a mediului. Se va asigura controlul strict al transportului betonului,

mortarului cu autovehicule pentru prevenirea deversărilor accidentale pe traseu, iar spălarea benelor și evacuarea apei cu ciment se va realiza în locuri special amenajate.

Apele pluviale (din precipitații) sunt evacuate prin scurgere naturală și drenuri spre rigolele din incintă care deversează în canalizarea pluvială stradală care se va realiza odată cu asfaltarea drumurilor existente sau a străzii propuse, iar din acestea pot deversa în canalele (pârâiașele) existente.

***Protecția aerului**

Motoarele de la mijloacele auto care vor fi folosite în perioada realizării investiției propuse produc gaze de tip CO, NO și CO₂ în cantități care se încadrează în standarde. Nivelul de zgomot produs ca urmare a activităților de execuție se încadrează în limitele legal admise (în categoria zgomotelor suportabile).

***Protecția împotriva radiațiilor**

Prin activitatea de execuție a investiției propuse, nu se emană în mediul înconjurător substanțe radiocative sau toxice, pentru că nu se utilizează nici un fel de surse de radiații.

***Protecția solului și a subsolului**

Solul este îndepărtat de pe suprafața obiectivului, fiind depozitat temporar pe același teren pentru a fi folosit în cadrul programului de refacere ecologică a zonelor rămase libere de sarcini tehnologice.

Totodată, la finalizarea lucrărilor sunt propuse următoarele: materialul steril stocat va fi redistribuit pe taluzele finale, pentru realizarea unei geometrii stabile; solul vegetal colectat și depozitat anterior va fi refolosit pentru refacerea păturii de sol vegetal afectate de circulația mașinilor.

***Protecția așezărilor umane și a locuitorilor**

Prin lucrările propuse, vecinii vor fi afectați în mică măsură, în ceea ce privește poluarea din timpul execuțiilor, dar prin măsurile de prevenire impuse și programul de lucru stabilit, acestea vor fi reduse la limitele admise de normele în vigoare.

Pentru conservarea patrimoniului local, beneficiarul, pe întreaga perioadă de desfășurare a programului de execuție (de realizare a investiției), va urmări eventualitatea descoperirii de material arheologic.

3.8 Obiective de utilitate publică

Pentru parcelarea terenului studiat sunt necesare o serie de lucrări de interes public.

Unele lucrări propuse sunt de interes exclusiv pentru proprietarii loturilor parcelate,

iar altele pot fi de interes si pentru alte categorii de utilizatori astfel:

- extinderea rețelei electrice
- extinderea rețelei de alimentare cu gaze
- extinderea rețelei de alimentare cu apa
- extinderea rețelei de canalizare unitară

Pe lângă aceste obiective de utilitate publica se va avea în vedere circulația terenurilor după cum o propune prezentul PUZ :

- trecerea în domeniul public a terenului aferent străzii propuse
- modificarea lotului de teren conform planșei nr. 5
- asigurarea accesului pietonal și rutier din strada Aleea Pietrosu la sud și strada Prelungirea Aleea Linistii la nord.

4. CONCLUZII

Față de analiza efectuată și reglementările enunțate se pot desprinde următoarele concluzii:

Terenurile studiate, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 734 din 25.06.2024, sunt situate în extravilanul Municipiului Drobeta Turnu Severin, Tarla 3, Parcela 11/1, Parcela 11, jud. Mehedinți, nr. cadastrale: 71145, 71146, 71147, 71148, 70955, 70208, 68927.

Terenurile au suprafața cumulată de 11.200 mp și sunt delimitate astfel:

Nord: - strada Prelungirea Aleii Linistii

Sud: - strada Aleea Pietrosu

Est, Vest - terenuri proprietate privata .

Pana in prezent, terenurile din zona studiată au avut destinatia de teren agricol.

Terenurile sunt situate între străzile strada Prelungirea Aleii Linistii (nord) și strada Aleea Pietrosu (sud) acestea nefiind asfaltate la momentul întocmirii documentației.

Pe terenuri nu există o construcții.

Propunerile solicitate de beneficiar sunt de a introduce terenurile în intravilan și parcelarea în vederea obținerii autorizației de construire pentru construire locuințe individuale.

Loturile propuse sunt următoarele:

N.C. 71145 (1560,00 mp) – stradă (se va dona în domeniul public);

N.C. 71146 (131,00 mp) - se va alipi la terenul N.C. 70208;
N.C. 70208 (744,00 mp) - se va alipi la terenul N.C. 71146;
N.C. 68927 (500,00 mp) – teren în proprietatea altui beneficiar (CHIRITA GABRIEL NICOLAE) ;

N.C. 71148 (79,00 mp) – teren în proprietatea altui beneficiar (BOBIȚI IONUȚ-ADELIN, ZOICAN IONUȚ-CONSTANTIN) se va alipi la terenul N.C. 70955;

N.C. 70955 (1000,00 mp) – teren în proprietatea altui beneficiar (BOBIȚI IONUȚ-ADELIN, ZOICAN IONUȚ-CONSTANTIN) se va alipi la terenul N.C. 71148;

N.C. 71147 (7186,00 mp) - se va lotiza după cum urmează:

NUMĂR LOT	SUPRAFAȚĂ (mp)
LOT 1	460
LOT 2	459
LOT 3	458
LOT 4	457
LOT 5	456
LOT 6	455
LOT 7	454
LOT 8	453
LOT 9	452
LOT 10	451
LOT 11	450
LOT 12	449
LOT 13	448
LOT 14	447
LOT 15	422
LOT 16	415
TOTAL	7186

Lățimea cea mai mică la stradă este de 11,24 m (lotul cu nr. cadastral 68927), iar lățimea cea mai mică la loturile propuse prin parcelare este de 14,20 m, la loturile cu nr 15 și 16, restul loturilor propuse (1-14) având lățimea la stradă de 15,00 m.

Bilanț teritorial existent

SPECIFICAȚII	mp	%
ARABIL EXTRAVIALAN	11200,00 mp	100,00%

Bilanț teritorial propus

SPECIFICAȚII	mp	%
TEREN CONSTRUCTII LOCUINTE	4176,00 mp	37,28%
CIRCULAȚII PIETONALE EXTERIOARE	469,00 mp	4,19%
CIRCULAȚII AUTO EXTERIOARE	1091,00 mp	9,74 %
SPATII VERZI INTERIOARE AMENAJATE	4894,00 mp	43,69%
CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE INTERIOARE	570,00 mp	5,10 %
TOTAL	11200,00 mp	100,00%

Suprafețele construite și desfășurate sunt variabile în funcție de dorințele noilor proprietari și vor fi prezentate la documentația tehnică pentru autorizație de construire, pentru fiecare lot în parte, cu respectarea procentului de ocupare al terenului (POT) maxim de 40% și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) maxim de 1,20.

Pentru stabilirea regimului de înălțime s-a avut în vedere:

- cerințele beneficiarului;
- destinația clădirilor;
- importanța clădirii;

Criteriile în baza cărora s-a stabilit regimul de aliniere al construcțiilor au fost următoarele:

- forma terenului existent;
- orientarea față de punctele cardinale;
- regimul de înălțime al construcției;
- distanțe minime față de vecinătăți conform Cod Civil.

Sunt permise:

- realizarea anexelor pentru depozitare, bucătărie de vară, etc.
- realizarea împrejmuirilor opace, cu înălțimea de 2,00 m pe latura din spate și cele laterale. La stradă se va realiza împrejmuire cu soclu zidit și lacre transparente (lemn sau metal cu spații libere), cu înălțimea de 2,00 m.

- amenajări exterioare, pergole din lemn cu $h = 2,70$ m, piscină, stâlpi iluminat ambiental și mobilier urban din piatră și lemn cu $h = 60$ cm;

- amenajări de alei pietonale, accese auto și locuri de parcare în fața garajului, rastele pentru biciclete, etc.

Se vor respecta condițiile față de vecinătăți, conform Codului Civil - 2,00 m față de limite cu fereastră; 0,60 m față de limite fără fereastră.

Aliniamentul construcțiilor, noi propuse, la stradă, va fi de minim 5,00 m.

Etapete de intervenție sunt următoarele:

- realizarea utilităților tehnico-edilitare în incintă și branșarea construcției la rețelele existente în zonă:

- finalizarea investiției propuse;

- viabilizarea zonei prin realizarea căilor de acces auto și circulației pietonale.

Săpăturile pentru fundarea obiectivului se vor efectua conform proiectului de execuție, respectându-se întocmai planurile de fundații ale construcțiilor. Eventualele zone cu teren necorespunzător (lentile nisipoase), întâlnite local la cota săpăturilor pentru fundații, se vor evacua în întregime până la terenul „în situ” (nederanjat), bun de fundare.

Prin sistematizarea pe verticală se va nivela zona de amplasament, astfel încât apele de suprafață provenite din precipitațiile atmosferice, să fie dirijate corespunzător în afara amplasamentului. În jurul construcțiilor se vor efectua trotuare din beton înclinate spre exterior, așezate pe un strat impermeabil de argilă, tasată corespunzător.

Poziționările obiectelor ce compun investiția propusă, precum și organizarea de șantier vor fi studiate la următoarele faze de proiectare (D.T.A.C., P.T.).

PROCEDURA DE AVIZARE – APROBARE

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aprobat devine instrument tehnic în activitatea Consiliului Local. Acesta, împreună cu Documentația tehnică de Autorizare a Construcției (D.T.A.C.), inclusiv avizele impuse prin C.U. pentru D.T.A.C., vor sta la baza emiterii autorizației sau autorizațiilor de construire.

Pentru aprobarea P.U.Z. este necesară obținerea avizelor organismelor centrale și teritoriale impuse prin Avizul de oportunitate și certificatul de urbanism (Agenția de protecție a Mediului Mehedinți, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Distribuție Energie Oltenia S.A., Alimentare cu apă și canalizare – SECOM, Aviz OCPI), Studiu

Geotehnic (Verificat Af), Directia Agricola Județeană Mehedinți, securitatea la incendiu, sănătatea populației, ANIF (Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Dr. Tr. Severin).

Pentru obținerea avizelor, elaboratorul P.U.Z. pune la dispoziția beneficiarului documentațiile specifice (exemplare complete sau extrase, după caz) înaintarea lor se va face de către emitenți sau proiectant, în următoarea procedură:

1. Eventualele completări solicitate de emitenții avizelor se introduc în P.U.Z., prin grija elaboratorului.

2. Ultima etapă o reprezintă aprobarea P.U.Z.-ului. Aceasta se face în ședința Consiliului Local al Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin, prin prezentarea documentației și avizelor obținute.

Actul de aprobare a P.U.Z. îl reprezintă Hotărârea Consiliului Local al Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin.

Pe baza P.U.Z. aprobat se poate trece la elaborarea Documentației Tehnice de Autorizare a Construcțiilor (D.T.A.C.).

ÎNTOCMIT,
Arh. COCOROIU SEVASTIAN

CUPRINS

REGULAMENT DE URBANISM

- 1. Rolul regulamentului local de urbanism**
- 2. Domeniul de aplicare**
- 1. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului și de realizare a construcțiilor**
- 2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- 3. Reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor la nivelul zonei studiate**

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare, care conține prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul uneia sau a mai multor zone studiate – în cazul nostru, al unui teren din extravilanul Municipiului Drobeta Turnu Severin, Tarla 3, Parcela 11/1, Parcela 11, jud. Mehedinți, nr. cadastrale: 71145, 71146, 71147, 71148, 70955, 70208, 68927.

Normele menționate în prezentul Regulament Local de Urbanism au fost elaborate în conformitate cu prevederile H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism și Legea nr. 50/1996 modificată și republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În același timp Regulamentul de Urbanism din prezentul PUZ pentru zona studiată s-a făcut în strânsă corelare cu celelalte acte normative specifice și complementate care au legătură cu activitatea de amenajare a teritoriului și urbanism, după cum urmează:

- Planul Urbanistic General al orașului Municipiului Drobeta Turnu Severin.
- Ridicări topografice avizate OCPI Mehedinți.
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament.
- Certificatul de Urbanism nr. 734 din 25.06.2024 emis de Primăria Municipiului Drobeta Turnu Severin.
- Codul Civil.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 373 din 10 iulie 2001, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 933 din 13 octombrie 2004, cu modificările ulterioare.
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1 din 5 ianuarie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 215/2001 - Legea administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 204 din 23 aprilie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 24 ianuarie 1995, cu modificările ulterioare.

- Ordonanța de urgență nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1196 din 30.12.2005, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 61 din 26 martie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Codul silvic din 19.03.2008, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 238 din 27.03.2008.
- Legea nr. 107/1996 - Legea apelor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 244 din 8 octombrie 1996, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 02.06.1994.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 448 din 24 noiembrie 1998, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Căi de comunicație, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 166 din 29 iulie 1996.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a - Apa, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 325 din 24 noiembrie 1997.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - Zone protejate, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.152 din 12 aprilie 2000.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 408 din 24 iulie 2001.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 726 din 14 noiembrie 2001.

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 407 din 24 iulie 2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 536 din 23 iulie 2002.
- Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect – republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 771 din 23 august 2004.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 20.06.2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și a faunei sălbatice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 442 din 29.06.2007.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 856 din 27 noiembrie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.164 din 07.03.2002.
- Hotărârea Guvernului nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 707 din 5 august 2004.
- Hotărârea Guvernului nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 338 din 20 iulie 2000, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 62 din 10.04.1997.
- Hotărârea Guvernului nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 22 din 30.01.1996.
- Hotărârea Guvernului nr. 62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu

avizul Statului Major General, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 32 din 15 februarie 1996.

- Hotărârea Guvernului nr. 1519/2004 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 961 din 20 octombrie 2004.

- Ordinul Ministrului Apărării Naționale, Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne și al Directorului Serviciului Român de Informații nr. 30/34/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 283 din 7 decembrie 1995.

- Ordinul Ministrului, Apelor și Protecției Mediului nr. 860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu completările și modificările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 52 din 30 ianuarie 2003, cu modificările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 140 din 3 iulie 1997, cu modificările și completările ulterioare.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.

- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 50/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 138 bis din 6 aprilie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998 pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 384 din 9 octombrie 1998.
- Ordinul Ministrului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței nr. 1943/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 231 din 8 aprilie 2002.
- Ordinul Ministrului Administrației Publice nr. 534 /2001 privind aprobarea Normelor tehnice pentru introducerea cadastrului general, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 744 din 21 noiembrie 2001, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului de stat, ministrul industriei și comerțului, și președintelui Oficiului Național de Cadastru, Geodezie și Cartografie nr.1645/CP/2393/1997 pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 12 din 16 ianuarie 1998.
- Ordinul Ministrului Industriei și Resurselor nr. 371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 828 din 18 noiembrie 2002, cu modificările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 462 /1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferică și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 190 din 10 august 1993.

2. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor și amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z., respectiv cea indicată în avizul de oportunitate nr. 4 din 05.06.2024, eliberat de Primăria Municipiului Drobeta Turnu Severin.

Terenurile studiate, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 734 din 25.06.2024, sunt situate în extravilanul Municipiului Drobeta Turnu Severin, Tarla 3, Parcela 11/1, Parcela 11, jud. Mehedinți, nr. cadastrale: 71145, 71146, 71147, 71148, 70955, 70208, 68927.

Terenurile au suprafața cumulată de 11.200 mp și sunt delimitate astfel:

Nord: - strada Prelungirea Aleii Linistii

Sud: - strada Aleea Pietrosu

Est, Vest - terenuri proprietate privata .

Planul Urbanistic Zonal în vederea introducerii în intravilan și parcelării în vederea construirii de locuințe individuale este realizat pentru terenurile private ale lui JUGĂNARU DASCĂLU VIRGILIUS CĂTĂLIN (N.C. 71145, N.C. 71146, N.C. 70208, N.C. 71147), BOBIȚI IONUȚ-ADELIN, ZOICAN IONUȚ-CONSTANTIN (N.C. 71148, N.C. 70955) și CHIRITA GABRIEL NICOLAE(N.C. 68927), iar conform P.U.G. aprobat, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism al acestei zone, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea investițiilor propuse și a celorlalte lucrări conexe, în limitele terenului studiat.

În conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Drobeta Turnu Severin (Memoriu General și Planșa de Reglementări), terenurile studiate se află în extravilan, urmând ca după aprobarea prezentului regulament acestea să treacă în intravilan.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor needificate, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate locuințele;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol / plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului Public.

3.2.1. Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

3.2.2. Riscuri tehnologice – zona studiată nu prezintă riscuri tehnologice și nu se permite pe acest amplasament autorizarea construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii alimentației și pădurilor, ministrul apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului lucrărilor publice, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

3.2.3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

3.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea propusă pentru întreaga zonă studiată este de locuințe individuale. Terenul studiat prin prezentul PUZ este propus să fie introdus intravilan.

Datorită formei terenului studiat și în corelare cu dorința beneficiarului, terenul studiat este propus a fi parcelat astfel:

-Loturile propuse sunt următoarele:

N.C. 71145 (1560,00 mp) – stradă (se va dona în domeniul public);
N.C. 71146 (131,00 mp) - se va alipi la terenul N.C. 70208;
N.C. 70208 (744,00 mp) - se va alipi la terenul N.C. 71146;
N.C. 68927 (500,00 mp) – teren în proprietatea altui beneficiar (CHIRITA GABRIEL NICOLAE) ;
N.C. 71148 (79,00 mp) – teren în proprietatea altui beneficiar (BOBIȚI IONUȚ-ADELIN, ZOICAN IONUȚ-CONSTANTIN) se va alipi la terenul N.C. 70955;
N.C. 70955 (1000,00 mp) – teren în proprietatea altui beneficiar (BOBIȚI IONUȚ-ADELIN, ZOICAN IONUȚ-CONSTANTIN) se va alipi la terenul N.C. 71148;
N.C. 71147 (7186,00 mp) - se va lotiza după cum urmează:

NUMĂR LOT	SUPRAFAȚĂ (mp)
LOT 1	460
LOT 2	459
LOT 3	458
LOT 4	457
LOT 5	456
LOT 6	455
LOT 7	454
LOT 8	453
LOT 9	452
LOT 10	451
LOT 11	450
LOT 12	449
LOT 13	448
LOT 14	447
LOT 15	422
LOT 16	415
TOTAL	7186

Construcțiile destinate pentru locuințe vor putea avea un regim de înălțime până la maxim 3 nivele - un regim de înălțime P; P+1; P+1+M; P+2 (parter, parter și 1 etaj, parter cu etaj și mansardă, sau demisol/subsol, parter și etaj, mansarda), cu H maxim = 10,00 m, iar anexele (bucătărie de vară, garaj, spații depozitare, foisor de curte) vor fi pe parter (P) cu H maxim = 5,80 m.

Unele funcțiuni (ex. garajul) pot fi incluse în volumul casei.

o. Aspectul exterior al construcțiilor – se admit forme și volumetrii variabile cu excepția construcțiilor nespecifice arhitecturii din România (construcții cu imitații de pagode sau similar).

p. Procentul de ocupare a terenului – procentul de ocupare a terenului exprimă raportul dintre suprafața construită și suprafața terenului considerat.

POT existent = 0,00 % și POT propus/parcelă = 40,00%

Coeficientul de utilizare a terenului - coeficientul de utilizare a terenului exprimă raportul dintre suprafețele adunate ale tuturor nivelelor (= suprafața desfășurată) și suprafața terenului considerat.

CUT existent = 0,00 și CUT propus/parcelă = 1.20

3.2.5. Lucrări de utilitate publică

Inițiatorul PUZ va finanța amenajarea circulației auto și a trotuarelor situate în incintă și racordul rutier pentru accesul la loturile propuse.

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă orientarea spațiilor locuibile astfel încât să se asigure însorirea lor.

3.3.2. Amplasarea față de drumurile publice

Zonele de siguranță și de protecție în intravilan se stabilesc prin studii de circulație și prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului, cu avizul administratorului drumului (OG 7/2010).

Amplasarea parcărilor în zona imobilelor propuse vor respecta distanța minimă de 5,00 m față de fațadele cu ferestre la camere locuibile (dormitoare și camere de zi).

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) parcaje, amenajare platformă(e) gunoi cu tomberoane îngropate, pe categorii de selectare, locuri de odihnă prevăzute cu bănci și pergola pentru umbră, foișoare de curte;

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri

ori alte instalații sau construcții de acest gen.

d) Amplasarea indicatorilor rutieri și panouri de reclamă.

Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții, accesuri, amenajări sau instalații, în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, este permisă pe baza autorizației de construire și doar în condițiile existenței acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public emise de administratorul drumului respectiv. Prin ordin al ministrului transporturilor și infrastructurii sau, după caz, prin hotărâre a consiliului local sau județean, se reglementează situațiile în care se emite autorizație de amplasare și/sau de acces în zona drumului public fără acord prealabil. La intersecția străzii Petrești cu strada propusă de acces în incintă se vor amplasa indicatori rutieri.

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.4.1. Accese carosabile

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Se va asigura accesul nestingherit al persoanelor cu dizabilități locomotorii de-a lungul acceselor pietonale propuse.

3.5.1. Racordarea la rețelele publice edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, din punctul de vedere al rețelelor edilitare, pentru că există în zonă rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze și alimentare cu energie electrică care fac posibilă racordarea.

3.5.2. Extinderea rețelelor edilitare existente

Se propune realizarea infrastructurii tehnico-edilitare din rețelele existente de-a lungul străzii pentru apă, canalizare, ape pluviale, energie electrică, internet și gaze cu posibilitatea branșării fiecărui imobil propus..

Se propune realizarea rețelelor tehnico-edilitare pe zona, înainte de asfaltarea sau betonarea acestuia, astfel încât să nu fie nevoie de spargeri ulterioare.

Branșamentele necesare se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

3.6.1. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile destinate pentru locuințe vor putea avea un regim de înălțime până la maxim 3 nivele - un regim de înălțime P; P+1; P+1+M; P+2 (parter, parter și 1 etaj, parter cu etaj și mansardă, sau demisol/subsol, parter și etaj, mansarda), cu H maxim = 10,00 m, iar anexele (bucătărie de vară, garaj, spații depozitare, foisor de curte) vor fi pe parter (P) cu H maxim = 5,80 m.

Unele funcțiuni (ex. garajul) pot fi incluse în volumul casei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

f. Amplasarea față de drumurile publice

Se va respecta distanța minimă impusă în prezentul P.U.Z. de 5,00 m față de limita la strada propusă.

g. Amplasarea față de aliniament – se va face cu respectarea distanțelor minime prevăzute în planșa nr. 3 și 4.

h. Amplasarea în interiorul parcelei – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament precum și a Codului Civil (minim 0,60 m la fațadele fără ferestre și 2,00 m la fațadele prevăzute cu fereastră).

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE ALEI, PARCAJE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

s. Parcaje - vor fi prevazute accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, conform RGU- HG 525/1996-modificat, Anexa nr.4;

Din totalul locurilor de parcare pentru locuintele individuate vor fi prevazute garaje in procent de 60-100%, conform RGU- HG 525/1996-modificat, Anexa nr.5;

ș. Spații verzi și plantate – Terenul se va amenaja cu spații verzi și plantate (gazon, flori, arbuștii și pomi fructiferi).

Suprafața de teren pentru spații verzi, plantate sau cultivate va fi de minim 2 mp / locuitor, conform RGU-HG 525/1996- modificat, Anexa nr. 6.

t. Împrejmuiri – conform Regulamentului General de Urbanism aferent PUG municipiul Drobeta Turnu Severin și a Regulilor de bază cuprinse în Regulament sunt permise realizarea de împrejmuiri opace cu înălțimea de 2,00 m pe laterale și spate și a împrejmuirilor transparente, compuse din lacre de lemn sau metal (tablă perforată vopsită), până la 2,00 m, cu soclu zidit tencuit sau placat cu piatră cu h = 100 cm la stradă.

Spațiul alocat platformei pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere va fi împrejmuțit.

ÎNTOCMIT,
Arh. COCOROIU SEVASTIAN