

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ – ZONĂ CENTRALĂ – UTR 1

Amplasament: N – B-DUL TUDOR VLADIMIRESCU, S – B-DUL DUNĂRII PÂNĂ LA INTERSECȚIA CU B-DUL CAROL I, E – STR. CICERO, V – STR. SMÂRDAN, MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN, JUD. MEHEDINȚI

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Variantă preliminară

BENEFICIAR
MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN



Proiect Nr.: 6U/ 2023
Cod proiect: DTS_ZCP
Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant
S.C. KXL Studio S.R.L.

2023

CUPRINS

CUPRINS	2
CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI	5
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI	6
1.3. DOMENIU DE APLICARE	7
1.4. DIVIZAREA ÎN SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (SIR/UTR)	8
1.5. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)	12
1.6. DEFINIRE POT ȘI CUT.....	27
CAPITOLUL II – DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ	28
ZIR 0 - DROBETA ANTICĂ ȘI MEDIEVALĂ ȘI PORTUL MODERN	28
2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI	28
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului	28
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare	28
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare	29
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri.....	30
2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI	32
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	32
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație.....	32
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor	32
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă	33
2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului.....	34
2.2.6. Înălțimea construcțiilor	34
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor.....	34
2.2.8. Accesuri și circulații.....	37
2.2.9. Staționări și pavaje	37
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare.....	38
2.2.11. Spații libere și spații plantate	38
2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	39
2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului	39
ZIR 1 - ZONA CENTRALĂ (CENTRU)	39
2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI	40
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului	40
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare	40
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare	41
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri.....	41
2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI	42
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)	42
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație.....	43
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor	43
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă	44
2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului.....	45
2.2.6. Înălțimea construcțiilor	45
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor.....	45
2.2.8. Accesuri și circulații.....	48
2.2.9. Staționări și pavaje	48
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare.....	49
2.2.11. Spații libere și spații plantate	49
2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI	50
2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului	50
2.3.2. Condiții de depășire CUT	50
ANEXE	51
ANEXA 1 - Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică.....	51
ANEXA 2 - Lista servituților	51
ANEXA 3 - Lista certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP	51
ANEXA 4 – Ghid de bune practici privind intervențiile în Zonele Construite Protejate.....	51

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Definiții și termeni utilizați

„Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ – teritorială, aferent Planului urbanistic general, sau pentru o parte a acesteia, aferent **Planului urbanistic zonal**, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural – urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.”

- *O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. I. 27.*

Monument istoric - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturii cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.

- *Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, art. 3, alin. a.*

Zone protejate - sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu.”

- *Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, art. 1, alin (2)).*

„**Zonă de protecție** – suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc., și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentațiile de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.”

- *O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. I. 42.*

„**Zonă protejată** – zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.”

- *O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. I. 43.*

„**Zonă Construită Protejată** – reprezintă zonele din teritoriul administrativ al orașelor și comunelor în care construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calități (istorice) a căror protejare reprezintă un interes public. Aceste zone se definesc și se delimitează prin studii istorice, arhitecturale, urbanistice, peisagistice, etc. și prin planuri urbanistice ale zonelor construite protejate, integratoare ale acestora. Ele se instituie prin hotărâri ale Consiliilor locale și se protejează prin acțiunea acestora și a celorlalți protectori legali.”

Zonele Construite Protejate instituite în jurul unor monumente istorice acoperă toate categoriile de monumente, ansambluri și situri arheologice, istorice, arhitecturale, artistice, peisagistice, indiferent de poziția lor în teritoriile orașelor și comunelor și de poziția lor pe teren (la suprafața solului, subterane sau subacvatic).

După natura interesului public, aceste zone protejate construite pot fi:

* de interes național (dacă sunt generate de un monument istoric clasat în grupa valorică A ("monumente istorice de valoare națională și universală");

* de interes local (dacă sunt generate de un monument istoric clasat în grupa valorică B ("monumente istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local").

Aceste tipuri de zone protejate se instituie prin hotărâri ale Consiliilor Locale, având la bază documentații de urbanism.

- **ORDIN nr. 562 din 20 octombrie 2003** pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)", **art. 17,18.**

Zone construite protejate de interes național:

- Definite pentru protejarea unuia sau mai multor imobile înscrise ca valori de patrimoniu cultural de interes național în L. nr. 5/2000, anexa III (Cetea Severinului, Ruinele Mănăstirii Vodița, Ruinele orașului roman cu rang de municipiu, Ruinele podului lui Traian, ale castrului roman și ale termelor, Ruinele Bisericii medievale);
- Definite pentru protejarea unuia sau mai multor imobile clasate ca monument istoric (înscris în Lista monumentelor istorice în oricare din capitolele sale) și având categoria valorică A;
- Combinație a cazurilor enunțate mai sus.

Zone Construite Protejate de interes local

- Definite pentru protejarea unuia sau mai multor imobile clasate ca monument istoric (înscrise în Lista monumentelor istorice în oricare dintre capitolele sale) și având grupa valorică B;
- Definite pentru protejarea unor valori depistate sau confirmate prin studiu istoric general, care nu beneficiază de statutul de monument istoric. Acestea pot fi diferențiate după gradul de protecție și elementele la care se referă.

Zonă cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat – terenul în care, ca urmare a cercetării arheologice, au fost descoperite bunuri de patrimoniu arheologic. Regimul de protecție a zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național. Autorizarea lucrărilor de construire sau de desfășurare din zonele cu patrimoniu arheologic se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

Zonă cu patrimoniu arheologic reperat – terenul delimitat conform legii, în care urmează să se efectueze cercetări arheologice pe baza informațiilor sau a studiilor științifice care atestă existența subterană ori subacvatică de bunuri de patrimoniu arheologic, susceptibile să facă parte din patrimoniul cultural național; până la finalizarea cercetării arheologice și luarea măsurilor corespunzătoare de protecție și punere în valoare a descoperirilor arheologice, zonele de protecție a siturilor arheologice sau istorice, instituite conform legii, sunt totodată și zone cu potențial arheologic reperat. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de prezenta ordonanță.

Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, înregistrate în Repertoriul arheologic național, se includ în cadastrul de specialitate al zonelor protejate naturale și construite.

Proprietarii și titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra terenurilor în care se află situri arheologice și celor pe care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat au obligația de a permite accesul personalului autorizat, în vederea cercetării și protejării patrimoniului arheologic, precum și asigurării măsurilor de protecție și pază a bunurilor de patrimoniu.

Cercetare arheologică – ansamblul de măsuri având caracter științific și tehnic, menite să asigure prospectarea, identificarea, decopertarea prin săpături arheologice, investigarea, recoltarea, înregistrarea și valorificarea științifică, inclusiv publicarea, patrimoniului arheologic: Certificări arheologice sistematice și Cercetările arheologice preventive.

Descoperire arheologică – evidențierea, prin intermediul săpăturilor arheologice, a vestigiilor, obiectelor și urmelor manifestărilor umane, care constituie mărturii ale epocilor și civilizațiilor dispărute;

Descoperire arheologică întâmplătoare - evidențierea de bunuri de patrimoniu arheologic ca urmare a acțiunii factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică atestată;

Sit arheologic declarat zonă de interes național – zona de interes arheologic prioritar care se instituie asupra teritoriului ce cuprinde siturile arheologice ale căror cercetare științifică, protejare și punere în valoare sunt de importanță

excepțională pentru istoria și cultura națională, prin mărturiile materiale, bunurile mobile sau imobile care fac parte ori sunt propuse să facă parte din categoria Tezaur al patrimoniului cultural național mobil sau, după caz, din categoria monumentelor istorice aflate în Lista patrimoniului mondial;

- *O.G. 43/2000 modificată și aprobată prin **Legea 462/2003, republicată 2007.***

1.1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic de Zonă Construită Protejată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) și condițiile de construire (aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale zonei amplasamentului prezentului PUZ, cu o suprafață de cca. **81,51 ha**, în vederea protejării specificității și caracterului zonei centrale a orașului. Prescripțiile prezentului regulament sunt obligatorii pentru autorizarea realizării construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei.

Zona studiată se află în centrul Municipiului Drobeta Turnu Severin și se caracterizează printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, și locuirea de tip colectiv și individual. Alături de acestea sunt prezente majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale municipiului. Zona urbanistică aferentă Zonei Centrale a Municipiului Drobeta Turnu Severin este arealul care reunește patrimoniul arhitectural, și cultural al municipiului, cu valoare din punct de vedere al parcelarului, al țesutului străzilor, al valorii arhitectural-urbanistice a clădirilor, ansamblurilor și spațiilor publice ale zonei.

Situația juridică a terenurilor la momentul realizării prezentei documentații:

Proprietar	Suprafață
Terenuri aflate în domeniul public al statului	
Terenuri aflate în domeniul public și privat al Primăriei Municipiului Drobeta Turnu Severin	
Terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	
TOTAL	815.097,14 mp

Planul Urbanistic Zonal (PUZ-ul) - este un proiect care are caracter de reglementare specifică, detaliată a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate (acoperind toate funcțiunile: locuire, servicii, producție, circulație, spații verzi, instituții publice, etc.) și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile PUG-ului localității din care face parte. Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism (permisiuni și restricții) necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată (PUZ-ul reprezintă o fază premergătoare realizării investițiilor, prevederile acestuia realizându-se etapizat în timp, în funcție de fondurile disponibile).

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)»** aprobat cu *Ordinul MTCT nr. 562/2003, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 125bis din 11 februarie 2004*.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

- Codul administrativ din 2019;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbiștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbiștilor din Romania
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

Documentații de urbanism, strategii și planuri aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUG Municipiul Drobeta Turnu Severin aprobat prin HCL nr. 219/27.10.2010 cu valabilitate prelungită prin HCL Nr. 27/22.12.2020;
- Actualizare documentație plan urbanistic general pentru municipiul Drobeta Turnu Severin și regulament local de urbanism aferent planului urbanistic general al municipiului Drobeta Turnu Severin;
- Strategia de dezvoltare a Județului Mehedinți;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Drobeta Turnu Severin și a zonei sale funcționale 2021-2027;
- Strategia integrată de dezvoltare urbană a municipiului pentru perioada 2014 – 2020 – Municipiul Drobeta Turnu Severin;
- Strategia de eficiență energetică a județului Mehedinți 2021 - 2027;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Drobeta Turnu Severin;
- Documentațiile cadastrale ale zonei.

1.3. DOMENIU DE APLICARE

Prin prezentul RLU sunt enunțate reglementările care vor sta la baza obținerii autorizațiilor de construire pentru zona construită protejată, în vederea valorificării peisajului natural și construit al zonei și pentru păstrarea caracterului și specificității țesutului urban al **municipiului Drobeta Turnu Severin**.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Drobeta Turnu Severin. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a **zonei de reglementare**, care a fost stabilită pe limite cadastrale, rezultând o suprafață de aproximativ 81,50 ha, luând în considerare delimitarea fizică descrisă în Caietul de sarcini, Tema de proiectare și **Certificatul de Urbanism nr. 157 / 14.02.2023**:

- la N: B-dul Tudor Vladimirescu;
- la S: B-dul Dunării până la intersecția cu B-dul Carol I;
- la E: Str. Smârdan;
- la V: Str. Cicero.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare urmată și documentația inițială.

1.4. DIVIZAREA ÎN SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (SIR/UTR)

Prin prezenta documentație de urbanism sunt reglementate condițiile de construire ale zonei cuprinse între B-dul Tudor Vladimirescu la N, B-dul Dunării până la intersecția cu B-dul Carol I la S, strada Smârdan la E și strada Cicero la V, având obiectiv identificarea, conservarea și reabilitarea zonelor construite valoroase. Acestea vor fi amplasate în Municipiul Drobeta Turnu Severin.

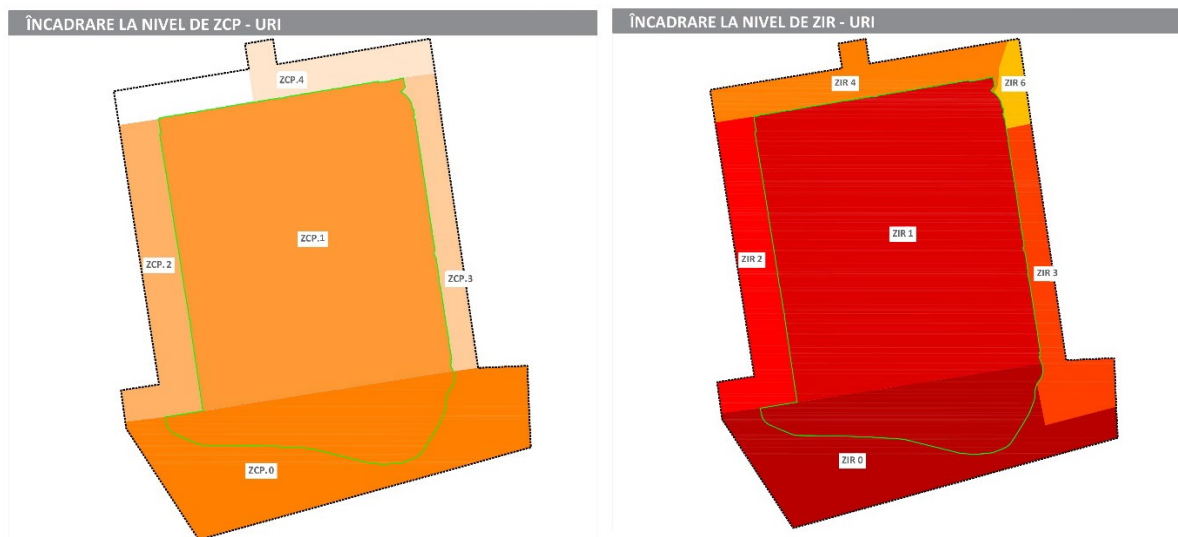
Determinarea perimetrului zonelor construite protejate a avut în vedere:

- valoarea istorică (vechime) a fragmentului urban, fără ca acest criteriu să fie exclusiv;
- tipul țesutului urban (construit sau neconstruit – spații publice străzi, piețe, spații verzi amenajate);
- calitatea urbanistică a ansamblului, zonei sau amenajării;
- calitatea fondului construit și gradul de conservare;
- gradul de reprezentativitate a țesutului urban la nivelul orașului;
- prezența unor repere istorice și memorial-simbolice;
- perspective și zone de vizibilitate reprezentative pentru imaginea orașului;
- relația cu cadrul natural (fluviul Dunărea, arii naturale protejate, rezervații și monumente ale naturii, păduri, zone verzi amenajate);
- prezența patrimoniului arheologic.

Au fost delimitate și reglementate următoarele subzone funcționale:

Subzonă funcțională	POT max	CUT max	Rh max	H max
ZIR 0 – Drobeta antică și medievală și portul modern	40%	1.2	preponderent mai mic de P+2, cu un maxim de P+6	H max = conform temei program de arhitectură, argumentată printr-un studiu istoric, urbanistic și arhitectural, precum și printr-un studiu de vizibilitate, întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii
ZIR 1 – Centru SIR 1.1 Villacrosse – prima fază de evoluție a orașului modern (1836)	SIR 1.1. - 60% SIR 1.2. – 40%	SIR 1.1. – 1.2, cu excepția: str. Theodor Costescu, str. Ioan G. Bibicescu și strict Bd. Carol I, unde CUTmax va fi 1.8	1.1. preponderent P+1, cu un ax majorat: str. Bibicescu (P+1, P+2) și str. Costescu (P+2 – P+3) și accente de înălțime la intersecțiile cu str. Carol (P+10), Traian (P+7) și	8.50 m la cornișă / atic Bd. Carol I, Hmax = P+2 (10.00 m la cornișă / atic)

SIR 1.2. Centru Nord – parte din a doua fază de evoluție a orașului modern (Cucu, 1893)		SIR 1.2. – 0.8	Unirii (P+4); un reper de înălțime pentru oraș: Castelul de apă 1.2. preponderent P (majoritar) și P+1	
---	--	----------------	---	--



Delimitare ZCP-uri și ZIR-uri

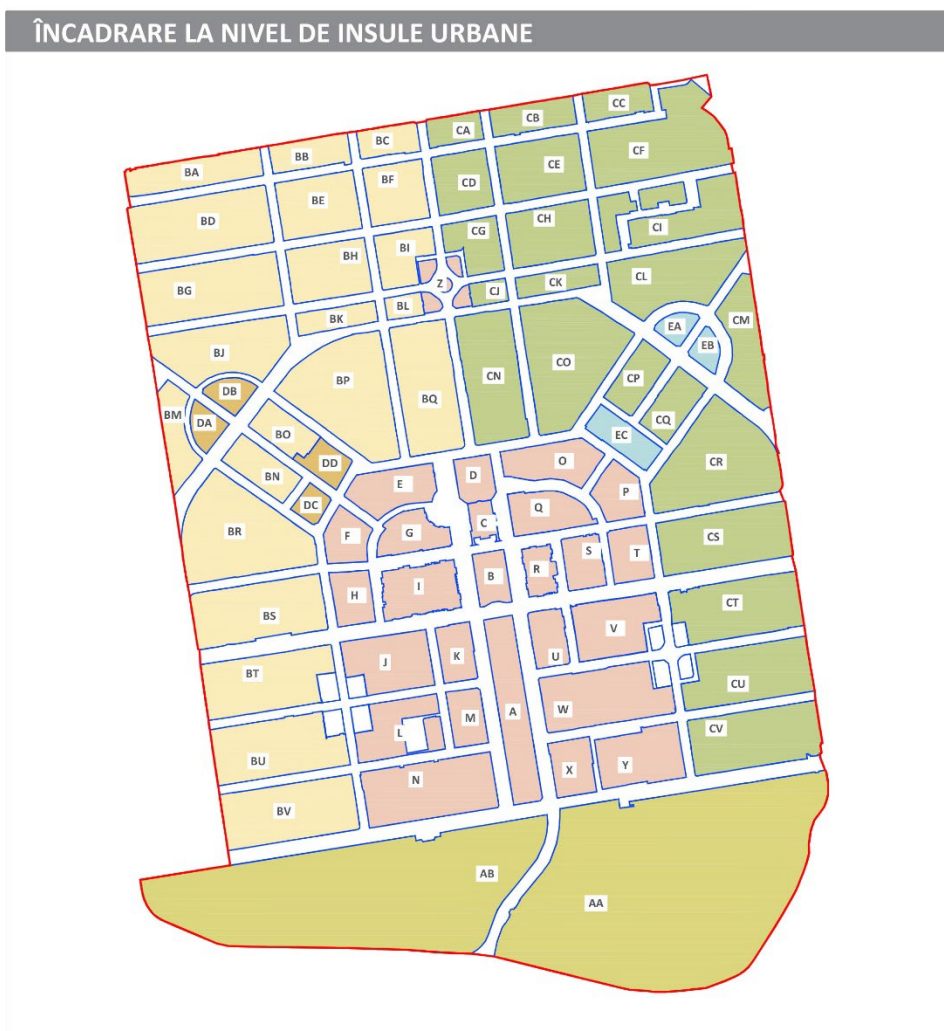
Categoriile generale de intervenții admisibile în ZCP:

- intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentele istorice și construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate.
- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită.
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric și a imobilelor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate.
- este permisă edificarea de volume noi în incinta monumentelor istorice și a imobilelor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită numai în condițiile prevăzute de legislație, având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament, întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii și cu avizul Ministerului Culturii; inserțiile de construcții noi vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP definite.
- asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZCP definite.
- elementele de signalitică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționale cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind. Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau imobilele cu grad mare de protecție, prin poziționarea elementelor de signalitică.
- este obligatorie elaborarea unui regulament privind publicitatea stradală în Z.C.P. cu respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă și amplasare a mijloacelor de publicitate). Firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distra atenția de la

acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Firmele se vor amplasa la aceeași cotă de 2,50 m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5 m.

Subzona istorică de referință (SIR) reprezintă o „zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referință și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ+RLU”.

Prin prezentul Regulament de Urbanism ZIR-urile / SIR-urile sunt descompuse și aplicate propuneri de reglementări viitoare **pe insule urbane**. Această unitate de organizare a teritoriului poate fi utilizată fiind caracteristică planului parcelar regulat al orașului. Acestea sunt delimitate astfel:



Delimitare insule urbane reglementate în cadrul ZIR și SIR

Fondul construit al unui ZIR / SIR primește restricții și permisivități de intervenție astfel încât valorile identificate în cadrul acestei zone să fie conservate sau / și restaurate. De asemenea acestea vor fi detaliate în funcție de insula urbană în care se situează.

Principalele tipurile de intervenții admise, în funcție de fiecare insulă urbană, atât pentru spații, cât și pentru construcții vor fi următoarele:

ID	Descriere tip intervenție	Fond construit (ID insulă)	Spațiu urban / verde (ID insulă)
In	Intervențiile de întreținere sunt în principal lucrări de mică amploare constând în refacerea periodică sau menținerea unor elemente componente ale activului fix corporal în stare de funcționare până la efectuarea intervențiilor de natura investițiilor sau reparațiilor capitale. Având în vedere caracterul de mică amploare al acestor lucrări nu este necesară pentru punerea lor în operă eliberarea unei autorizații de construire	BD, BE, BF, CD, CE, CF, BG, BH, BI, CG, CH, CI, BJ, BL, CJ, CK, BM, BP, BQ, CP, CQ, EC	AA, AB, DA, DB, Z, D, A, X, BL, CJ, BI, CG, EA, EB
Cn	Intervenții de conservare constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci și ale zonei din care aceasta face parte.	BD, BE, BF, CD, CE, CF, BG, BH, CH, CI, BL, CJ, CK, BP, BQ, CR, C, N, BS, B, S, K, U, W, BV, AA	A, D, EA, EB, BL, CJ, BI, CG, AA
Rp	Intervenții de reparații sunt parte a urmăririi în timp asupra construcțiilor fundamentate pe baza datelor furnizate de activitatea de urmărire a comportării în exploatare a construcțiilor, fiind determinate de uzura sau de degradarea normală, și au drept scop menținerea fondului construit la nivelul necesar al cerințelor și asigurarea funcțiunilor acestuia. Reparații la imprejmui, acoperișuri, învelitori sau terase, trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate.	BV, W, BT, BS, B, BR, F, BD, BE, BF, CD, CE, CH, CG, BI, BH	
Rs	Intervențiile de restaurare și de îmbunătățire a stării de conservare sunt admise pentru fiecare corp de clădire care deține un grad de protecție mare și se află într-o stare bună sau mediocră de conservare, și constau într-un ansamblu organizat de lucrări care presupun respectarea elementelor tipologice, formale și structurale ale imobilului și conduc la conservarea și punerea în valoare a caracterului său, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor sale intrinseci. Mai vizează, atât realizarea amenajărilor necesare satisfacerii condițiilor normale de locuire, cât și consolidarea, punerea în valoare a construcțiilor existente, ameliorarea aspectului lor și restituirea echilibrului alterat prin modificări ca: supraetajări, demolări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modelelor existente.	BQ, CP, CQ, CI, CS, K, U, V, T, CU, M, AA, AB, BV, CV	AS, AA, A
Rb	Intervenții de reabilitare vizează îmbunătățirea structurală și funcțională a fondului construit dar și a spațiului printr-o serie de reparații, intervenții, ajustări, etc.	BA, BB, BC, CA, CB, CC, E, F	DC
Rm	Intervenții de reamenajare vizează modificarea fondului construit și a spațiului prin aducerea într-o formă nouă și îmbunătățită fără a modifica structura sau calitatea acestora.	BA, BB, BC, CA, CB, CC, O, P, E, F	DC, DD
Se	Intervențiile de supraetajare a clădirilor vizează suplimentarea suprafeței desfășurate în condițiile legii dar și conform caracterului subzonei istorice de referință.	BA, BB, BC, CA, CB, CC, BK, CK,	

Ex	Intervenții de extinderea fondului construit existent , inclusiv cu volume vizibile dinspre spațiul public, în limitele permise de reglementările actuale corespunzătoare zonei, astfel încât să permită utilizarea adecvată a imobilului și punerea în valoare a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei din care face parte.		
As	Intervențiile de asanare presupun o conservare preponderentă și un grad de protecție mediu al fondului construit sunt admise pentru fiecare imobil înscris în această categorie de valori culturale și constau dintr-un ansamblu organizat de lucrări care urmăresc atât protecția, punerea în valoare și conservarea caracterului pe care acestea îl dețin, cât și dezvoltarea fondului construit în limitele permise de reglementările corespunzătoare ale subzonei istorice de referință din care face parte, astfel încât să permită utilizarea adecvată a caracteristicilor intrinseci ale sale și ale zonei, prin una sau mai multe operațiuni.	BA, BB, BC, CA, CB, CC, CI, O, P	DD
Rc	Intervențiile de restructurarea a fondului construit presupune condiționări de conservare generală și un grad de protecție ridicat al valorilor culturale identificate prin studiile preliminare avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare, pentru zona învecinată imobilului pentru care se solicită restructurarea fondului construit și care nu deține condiționări proprii de conservare.	BP, CN, CR, CO, E, F	DD
Ru	Intervențiile de reconstruire urbană presupune condiționări de conservare generală și un grad de protecție ridicat al valorilor culturale identificate prin studiile preliminare avizate și aprobate în conformitate cu legislația în vigoare, pentru zona învecinată imobilului sau grupului de imobile care participă la reconstruirea urbană și care deține condiționări proprii de conservare doar în ceea ce privește cercetarea potențialului arheologic.	BA, BB, BC, CA, CB, CC, O, P, E, F	

1.5. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

- Punerea în evidență a vegetației valoroase existente, majorarea și ridicarea calității suprafeței de spațiu verde;
- Majorarea numărului de spații publice cu rol comunitar: socializare, odihnă, relaxare, promenade, piste velo;
- Valorificarea potențialului peisagistic al zonei de studiu (natural, antropoc / construit și cultural), considerat criteriu prioritar în politica de reabilitare și stabilire a strategiilor de intervenție privind valorificarea esteticofuncțională a centrului orașului și a orașului propriu-zis;
- Indicarea cromaticii materialelor de alei și alegerea cu atenție a materialelor utilizate (*A se vedea Anexa 4 la prezentul Regulament – Ghid de bune practici privind intervențiile în Zonele Construite Protejate*);
- Eliminarea elementelor ce obturează peisajul și percepția spațiului (ex. cabluri supratere, arbori nevaloroși ce obturează vederea către un element important natural sau construit). Valorificarea perspectivelor către elementele de patrimoniu existente și către fluviul Dunărea;
- Păstrarea vegetației valoroase existente și completarea spațiilor cu specii autohtone, ce necesită întreținere minimă, rezistente la poluare, pe cât posibil ce își păstrează coloritul / silueta pe tot parcursul anului. Amplasarea vegetației în teren va ține cont de condițiile și specificul reliefului.

- Amenajările peisagistice și plantările din zona de protecție a monumentelor sau a construcțiilor cu valoare istorico – arhitecturală se vor realiza în asemenea fel încât să nu afecteze vizibilitatea acestora.
- Se recomandă atingerea cotei de 20 m² pe cap de locuitor, conform normativelor în vigoare (conform Legii nr. 47/19 martie 2012 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților);
- Prezervarea elementelor identitare (peisajele valorase: Dunărea în ansamblul ei la nivel de macro peisaj, la nivel de mezzo-peisaj. Intervențiile, incluzând modul de preservare se va realiza conform recomandărilor cu caracter specific;
- Se impune analiza atentă a spațiilor, a perspectivelor și a condițiilor climatice înaintea intervențiilor de orice tip;
- Tronsoanele ce prezintă plantații de aliniament incomplete sau degradate vor fi completate cu plantații noi ce corespund cerințelor de vizibilitate la nivelul axului principal de parcurgere a spațiului; plantarea arborilor se va face în mod controlat pentru a evita segmentarea coridorului de vizibilitate;
- Sistemului de spații verzi existent se va completa prin amenajarea zonelor cu potențial peisagistic;
- Lucrările de mentenanță a fondului vegetal se vor face în mod organizat, respectând condițiile de fasonare specifice fiecărei specii;
- Introducerea în sistemul de spații verzi existente și propuse, prin realizarea unor „zone verzi tampon” cu rol de conservare, renaturare și protecție a echilibrului ecologic cu conectarea la zonele verzi existente aflate în vecinătate;
- Protecția, conservarea și renaturarea zonelor cu potențial peisagistic;

Reguli și recomandări pentru protecția patrimoniului:

- Intervențiile în zonele de protecție a monumentelor și în zona analizată vor fi realizate în asemenea fel încât să nu obtureze vizibilitatea monumentelor.
- Reabilitarea clădirilor monument din zonă, folosind poze/documente de arhivă pentru a recrea imaginea istorică a acestora (detalii de arhitectură, materiale, culori).
- Consolidarea și restaurarea clădirilor monument sau cu valoare arhitecturală (și/sau refuncționalizarea lor, după caz).
- Reabilitarea clădirilor existente, cu valoare arhitecturală și ambientală.
- Promovarea cromaticii neutre în toată zona analizată, evitându-se culori stridente; sunt recomandate culori neutre, identificate prin studii de parament, a materialelor naturale.
- Interzicerea folosirii la clădirile noi sau existente, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparține.
- Se va acorda o atenție deosebită și se vor folosi aceleași exigențe pentru realizarea gardurilor parcelor. Se recomandă realizarea acestora din materiale naturale (zidărie, lemn) și culori identice sau compatibile cu cele originale ale clădirilor, pentru percepții unitare.
- Firmele luminoase și elementele publicitare de fațadă se vor integra/alinia cu elemente ale fațadelor și se vor realiza din materiale și culori compatibile (se interzic culorile și materialele stridente). Acestea nu vor acoperi/obtura elemente valoroase ale fațadei. Se recomandă ca dimensiunile acestora să fie reduse.

Ansamblul / Monumentul istoric, zona de protecție

Orice lucrare de construire asupra imobilelor cu statut de monument istoric, asupra imobilelor componente ale ansamblurilor monument istoric, asupra imobilelor din zona de protecție a acestora se va face cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția pentru Cultură Mehedinți (M.C. – D.C. Mehedinți).

Pentru punerea în valoare, protecția și conservarea ansamblurilor / imobilelor monument istoric și a valorilor culturale din teritoriul P.U.Z. Zonă construită protejată – Zonă centrală – UTR 1, municipiul Drobeta Turnu Severin, sunt interzise intervențiile de construire supraterană (cu excepția intervențiilor de amenajare a spațiului urban) pe toate suprafețele de teren ocupate în prezent de:

- străzile și piața din teritoriul P.U.Z.;
- spațiile publice / plantate: plantații de aliniament, scuarurile;
- zone de vizibilitate optimă ale monumentelor istorice;
- circulații pietonale publice.

Măsurile și recomandările de implementare a obiectivelor de patrimoniu:

- Crearea unor trasee coerente de vizitare a monumentelor istorice și a spațiilor publice identitare ale municipiului Drobeta-Turnu Severin.
- Reînnoirea imaginii identitare a spațiilor istorice
- Favorizarea lizibilității și a acceselor către monumentele istorice din cadrul Z.C.P., având în vedere concentrarea acestora în teritoriu
- Valorificarea patrimoniului arhitectural al Z.C.P. și punerea în scenă a elementelor remarcabile: capete de perspectivă, elemente dominante (repere de înălțime, de volum, repere funcționale) prin iluminat decorativ, protejarea culorilor de percepție din spațiul public: turnul de apă, primăria, turnul pompierilor, Palatul de Cultură, turlele bisericilor etc.
- Montarea și întreținerea semnului și a siglei de "Monument istoric" pe toate clădirile de patrimoniu construit clasat din municipiul Drobeta-Turnu Severin.
- Pe traseele pietonale create se vor amplasa panouri informative privind monumentele istorice din zonă și modul în care se ajunge la ele; panourile informative vor fi integrate din punct de vedere estetic în amenajarea propusă și nu vor stânjeni circulațiile auto sau pietonii.
- Fiecare monument istoric va dispune de un panou explicativ bilingv cuprinzând: calitatea de monument istoric (Cod L.M.I.), datarea, scurtă prezentare istorică / legendă, un plan sau o imagine de epocă; estetica și dimensiunile panourilor vor fi aceleași pentru toate monumentele istorice.
- Se vor menține nealterate traseele străzilor și ampriza acestora: toate străzile din teritoriul studiat (Z.C.P. definite și delimitate) și cele din imediata apropiere pot fi identificate cu același aspect pe care îl cunoaștem astăzi (traseu, configurație majoră), în toate planurile istorice care au putut fi consultate.
- Asigurarea coabitării diferitelor utilizări (locuire, comerț, servicii, fluxuri pietonale) și luarea în considerare a intensității practicilor preconizate pe sit, în special a celor comerciale și de servicii din domeniul HORECA.
- Crearea premiselor activităților comerciale și instalarea de activități temporare în cele mai bune condiții.
- Dezvoltare vocației culturale a spațiului care să permită o programare deschisă la evenimente publice (forumuri, festivaluri) sau comerciale (piețe tematice).
- Integrarea elementului natural (fluviul Dunărea) în amenajarea urbană ca element distinctiv al spațiului public al municipiului Drobeta-Turnu Severin: crearea unor culoare de pătrundere pietonală spre apă și crearea unor puncte de interes (Faleza, portul turistic)
- Se recomandă un vocabular arhitectural contemporan în amenajarea spațiului public, fiind obligatorie grija înscrierii acelei creații contemporane în contextul urban istoric, mai ales în ceea ce privește o continuitate a scării urbane existente și raportul care se creează între inserție și monumentele istorice, scopul fiind de protejare și valorificare a patrimoniului construit.

- Materialele folosite: culori, tipuri, texturi. Se vor evita materialele nespecifice fondului construit și țesutului existent în zonele de protecție a monumentelor istorice: materiale reflectorizante (inox, tablă din oțel etc.), culori stridente ale finisajelor (orange, roșu, violet, albastru), se vor folosi finisajele în culori naturale ale materialelor, păstrând o imagine urbană, nu o imitație rustică nespecifică. Se recomandă folosirea culorilor pastelate în tonuri deschise (alb, bej, gri, s.a.) și a materialelor de construcție naturale și de calitate.
- Distanțele minime ale amenajărilor verticale față de clădirile monument istoric și față de limitele parcelelor acestora se vor stabili astfel încât vizibilitatea monumentelor să nu fie alterată prin suprapunerea, fragmentarea sau diminuarea perspectivei către monumentele istorice.
- Firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană. Se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, orange, verde sau albastru neon, negru, galben citron, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Se recomandă amplasarea la aceeași cotă de 2,50m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

Monumente istorice identificate în limita PUZ, conform LMI 2015:

Nr.	Nr. LMI 2015	Denumire	Cod LMI 2015	Adresă / amplasament	datare
1	165	Centrul istoric al orașului Drobeta Turnu Severin	MH-II-a-B-10202	Delimitat de: Str. Serpentina Roșiori, Traian, A. Saligny, și fluviul Dunărea, cuprinzând și str. Aurelian, Decebal, Portului și Bd. Carol I	sec. II - III, XIX - XX, Epoca daco-romană; Epoca modernă
2	167	Casa Dunărițiu Alexandru	MH-II-m-B-10112	Str. Adrian 139	prima jum. a sec. XX
3	168	Casa Roșca Nicolae și Maria	MH-II-m-B-10113	Str. Adrian 143	înc. sec. XX
4	169	Casă Ursulescu M. Crișan	MH-II-m-B-10114	Str. Adrian 147	prima jum. a sec. XX
5	170	Casă Vâlcu Teodoru Dorel	MH-II-m-B-10115	Str. Adrian 149	prima jum. a sec. XX
6	173	Sediul Hidroserv SA	MH-II-m-B-10118	Str. Aurelian 27	prima jum. a sec. XX
7	174	Casă	MH-II-m-B-10119	Str. Aurelian 29	prima jum. a sec. XX
8	175	Banca Comercială	MH-II-m-A-10120	Str. Aurelian 44	1908
9	176	Casă Cioclov Maria	MH-II-m-B-10121	Str. Aurelian 56	prima jum. a sec. XX
10	177	Casă Rotaru Ionel și Ana	MH-II-m-B-10122	Str. Aurelian 71	prima jum. a sec. XX
11	178	Casă Cioclov Viorel	MH-II-m-B-10123	Str. Aurelian 73	prima jum. a sec. XX
14	179	Casă Broșteanu Maria	MH-II-m-B-10125	Str. Aurelian 76	prima jum. a sec. XX
16	185	Sinagogă	MH-II-m-B-10138	Str. Mareșal Al. Averescu 3	sf. sec. XIX
17	188	Casă Vlad Constantin	MH-II-m-B-10133	Str. Mareșal Al. Averescu 25	prima jum. a sec. XX
18	193	Casa Mihail Brătuianu	MH-II-m-B-10173	Str. Alexandru Bărcăcilă 13	1908
19	194	Casa Bibicescu, sediul Episcopiei Severinului și Strehaiei	MH-II-m-B-10139	Str. I.Gh. Bibicescu 6	1927
20	197	Casă Badea Minodora și Victor	MH-II-m-B-10140	Str. Dimitrie Cantemir 6	prima jum. a sec. XX
21	202	Casa Trapcea Iancu	MH-II-m-B-10155	Bd. Carol I 31	prima jum. a sec. XX
22	203	Casa Limborea Ana	MH-II-m-B-10156	Bd. Carol I 33B	prima jum. a sec. XX
23	204	Casa Daia Alexandru	MH-II-m-B-10157	Bd. Carol I 37	prima jum. a sec. XX
24	205	Casa Roșu Gheorghe	MH-II-m-B-10158	Bd. Carol I 39	prima jum. a sec. XX
25	206	Casă	MH-II-m-B-10159	Bd. Carol I 53	prima jum. a sec. XX
26	207	Casa Giuhat Aurica (fostă Măldărăscu)	MH-II-m-B-10160	Bd. Carol I 57	1934
27	208	Casă	MH-II-m-B-10161	Bd. Carol I 61	prima jum. a sec. XX
28	209	Casa Popescu Grigore	MH-II-m-B-10162	Bd. Carol I 67	prima jum. a sec. XX
29	210	Policlinică cu plată	MH-II-m-B-10163	Bd. Carol I 71	prima jum. a sec. XX
30	214	Maternitate	MH-II-m-B-10142	Str. Carol I 2-4	înc. sec. XX

31	215	Palatul Cultural "Theodor Costescu"	MH-II-m-A-10141	Str. Carol I 4	1913
32	225	Castelul de apă	MH-II-m-A-10168	Piața Castelului de Apă	1912 - 1915
33	228	Casa Cimpoa Mihaela	MH-II-m-B-10171	Str. Chișinău 6	1911
34	229	Casă	MH-II-m-B-10172	Str. Chișinău 16	1899
35	230	Casă	MH-II-m-B-10175	Str. Theodor Costescu 1	sf. sec. XIX
36	231	Casă	MH-II-m-B-10176	Str. Theodor Costescu 3	1881
37	232	Casă	MH-II-m-B-10177	Str. Theodor Costescu 5	sf. sec. XIX
38	237	Casa Galbenu Gh	MH-II-m-B-10180	Str. Decebal 27	înc. sec. XX
39		Casă	MH-II-m-B-10181	Str. Decebal 27A	înc. sec. XX
40	239	Casă	MH-II-m-B-10182	Str. Decebal 38	prima jum. a sec. XX
41	240	Facultatea de Geografie	MH-II-m-B-10183	Str. Decebal 49	prima jum. a sec. XX
42	241	Ruinele Cetății Severinului	MH-II-a-A-10184	Bd. Dunării, în parcul "General Dragalina"	sec. XIII - XV
43	242	Ruina donjonului	MH-II-m-A-10184.01	Bd. Dunării, în parcul "General Dragalina"	sec. XIII - XV
44	243	Ruina capelei	MH-II-m-A-10184.02	Bd. Dunării, în parcul "General Dragalina"	sec. XIII - XV
45	244	Zid de incintă cu turnuri și șanț de apărare	MH-II-m-A-10184.03	Bd. Dunării, în parcul "General Dragalina"	sec. XIII - XV
46	256	Hala Radu Negru	MH-II-m-B-10110	Str. Piața Decebal 1	1904
47	257	Baia comunală azi Inspectoratul pentru Situații de Urgență	MH-II-m-B-10197	Str. Portului 2	înc. sec. XX
48	260	Muzeul de Artă	MH-II-m-A-10200	Str. Rahovei 3	1890
49	261	Școala Generală nr. 3	MH-II-m-B-10201	Str. Dr. Saidac 23	1900
50	268	Internat Grup Școlar Industrial Auto	MH-II-m-B-10211	Str. Traian 34	înc. sec. XX
51	270	Casa Țandara Cristian	MH-II-m-B-10213	Str. Traian 50	prima jum. a sec. XX
52	271	Casa Turlacu Aurel	MH-II-m-B-10214	Str. Traian 67	înc. sec. XX
53	272	Casa Brâncuș Rozaria	MH-II-m-B-10215	Str. Traian 69	înc. sec. XX
54	273	Casă de negustor	MH-II-m-B-10216	Str. Traian 78	înc. sec. XIX
55	274	Casă Popescu Eleodor	MH-II-m-B-10217	Str. Traian 80	1904
56	275	Casă Mleziva Vențel	MH-II-m-B-10218	Str. Traian 107	1912
57	276	Biblioteca Județeană și Direcția Sanitară	MH-II-m-B-10219	Str. Traian 115	1886
58	277	Casa Tănăsescu Ion	MH-II-m-B-10220	Str. Traian 117	sf. sec. XIX
59	278	Casă de negustor	MH-II-m-B-10221	Str. Traian 127	sf. sec. XIX
60	279	Casa Coica Cosmin	MH-II-m-B-10222	Str. Traian 129	sf. sec. XIX
61	280	Casa Boștenaru Elisabeta Mihalaiche Isam	MH-II-m-B-10223	Str. Traian 141	înc. sec. XX
62	283	Casa Coravu Violeta	MH-II-m-B-10226	Str. Unirii 58	prima jum. a sec. XX
63	284	Casa Popescu Marieta	MH-II-m-B-10227	Str. Unirii 77	1890
64	285	Casa Almăjeanu Aurora	MH-II-m-B-10228	Str. Unirii 78	1910
65	286	Casa Bușoi Emanuela	MH-II-m-B-10229	Str. Unirii 89	prima jum. a sec. XX
66	535	Bustul lui Decebal	MH-III-m-B-10446	În Parcul Central	
67	534	Monumentul împăratului Traian	MH-III-m-B-10447	În Parcul Central	1906
68	536	Monumentul eroilor din primul război mondial	MH-III-m-B-10448	Bd. Carol I, în Parcul Rozelor	1933

Situri arheologice identificate în limita PUZ:

Cod RAN	Denumire	Cod LMI	Tip	Reper și Observatii
109782.07	Ruinele Cetății Severinului	MH-II-a-A-10184	Așezare militară	Cetatea Severinului se află situată în apropierea Dunării, pe prima terasă a fluviului, la o distanță de 15 metri nord de Bulevardul Dunărea, 100m nord-vest de clădirea Teatrului Theodor Costescu și 100m sud-vest de clădirea Colegiului Național Traian. Primele investigații arheologice în zona ruinelor Cetății Severinului sunt întreprinse de contele Fernando Luigi de

				<p>Marsigli la finele secolului al XVII-lea, de când datează și primul plan topografic al cetății. În 1835, Grigore Pleșoianu, profesor la școala din Cerneți, întreprinde primele lucrări de restaurare a unor porțiuni din zidurile, încă vizibile ale cetății. Între 1856-1858, inginerul Alexandru Popovici, realizează câteva săpături aici iar în 1865 guvernul francez desemnează o comisie arheologică care avea scopul de a cerceta ruinele cetății. În 1867, August Treboniu - Laurian, trimis al Ministerului Lucrărilor Publice, sapă în Cetatea Severinului, insistând într-un raport pentru întreprinderea unor acțiuni de protejare și conservare a acestor monumente. În 1869, Cezar Bolliac începe să sape în cetate, fiind primul, alături de August Treboniu-Laurian, care datează monumentul în Evul Mediu. Nu excludea nici varianta ca ruinele să fie identificate cu cetatea Theodora, amintită de Procopius. Identificarea certă a locului drept Cetatea Severinului este dată de Grigore Tocilescu, care realizează ample cercetări aici în 1897.</p> <p>Teohari Antonescu întreprinde săpături aici în 1906, încercând să demonstreze că este o fortificație ridicată de daci. În planul publicat de acesta apar pentru prima dată traseele ambelor incinte ale cetății, turnurile incintei interioare de pe laturile de nord și sud, turnurile intermediare de pe laturile de vest și est, bastionul de est, dar și prelungirile către Dunăre ale zidurilor celor două incinte.</p> <p>Primele săpături sistematice și moderne sunt realizate de Alexandru Bărcăcilă și s-au desfășurat, cu unele întreruperi, între 1936 și 1947. După această perioadă urmează o pauză de aproape două decenii, cercetările sistematice fiind realizate în 1965 de un colectiv de cercetare din cadrul Muzeului Porților de Fier, coordonat de Mișu Davidescu.</p>
--	--	--	--	---

Autorizarea realizării lucrărilor de intervenție asupra imobilelor monument istoric:

- Documentațiile de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii în domeniul „restaurare de arhitectură”.
- Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a. – documentații întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).
- Autorizarea construirii pentru imobilele clasate în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului studiu și ale R.L.U. P.U.G. Drobeta-Turnu Severin și este în competența Primăriei municipiului Drobeta-Turnu Severin.

Etape în obținerea autorizației de construire:

- Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
- Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:
 - Avizul D.J.C. Mehedinți (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 11) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele monument istoric; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat în domeniul protecției patrimoniului construit; avizul D.J.C. Mehedinți va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.
- Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.
- Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

- d. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele monument istoric se face conform aceluiași flux administrativ.

Orice lucrare de construire / desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a unui monument istoric se va face cu avizul D.J.C. Mehedinți - C.Z.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică B), respectiv M.C. (Ministerul Culturii) – C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A, cu punctul de vedere al C.Z.M.I. nr. 11). Avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervenției în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice. În cazul lucrărilor de construire, se va elabora un studiu istorico-arhitectural și urbanistic de inserție urbană în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice.

Autorizarea construirii și realizării lucrărilor de intervenție asupra imobilelor propuse spre clasare în lista monumentelor istorice:

- a. Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenției asupra imobilelor propuse pentru clasare în LMI trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a. - documentații întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).
- b. Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului studiu și ale R.L.U. P.U.G. Drobeta-Turnu Severin și este în competența Primăriei municipiului Drobeta-Turnu Severin.
- Etape în obținerea autorizației de construire:
1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
 2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:
 - (i) Avizul D.J.C. Mehedinți (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 11) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele propuse pentru clasarea în LMI; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice;
 3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.
 4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.
- c. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. se face conform aceluiași flux administrativ.
- d. Orice lucrare de construire / desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în L.M.I. se va face cu avizul D.J.C. Mehedinți - C.Z.M.I. nr. 11 sau al M.C. – C.N.M.I.;
- e. După clasarea în L.M.I. a imobilelor propuse prin prezentul studiu, li se vor aplica regulile de la pct. 5.4.2.; această condiționare se aplică și în cazul imobilelor situate în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în L.M.I.

A fost întocmită o listă de obiective propuse spre clasare. Lista imobilelor propuse spre clasare în LMI, a prezentului studiu. Toate obiectivele sunt propuse pentru grupa valorică B, importanță locală, din care 2 obiective în grupa IV – monumente memoriale și funerare (1. Casă în care a poșosit la 25 iunie 1859 Domnitorul Alexandru Ioan Cuza, Placa memoriala marmură – str. Decebal nr. 59 și 2. Fosta Casă Pogany, azi Biblioteca Județeană Mehedinți, I.G. Bibicescu – str. Ștefan Odobleja 59) și alte obiective în categoria II – arhitectură (majoritatea locuințe).

Autorizarea construirii și realizării lucrărilor de intervenție asupra imobilelor cu valoare arhitecturală și istorică deosebită, conform Legii 50 / 1991:

a. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate cu valoare arhitecturală și istorică deosebită este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului studiu și ale R.L.U. P.U.G. Drobeta-Turnu Severin și este în competența Primăriei municipiului Drobeta-Turnu Severin:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:
 - (i) Avizul D.J.C. Mehedinți (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 11); avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice;
3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.
4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele identificate cu valoare arhitecturală și istorică deosebită se face conform aceluiași flux administrativ (menționat mai sus).

Au fost preluate imobilele identificate ca având o valoare arhitecturală, istorică și urbană de patrimoniu care se încadrează în zona reglementată a PUZ și pentru care există informații istorice consistente ce ar facilita procesul de clasare drept monumente istorice.

Autorizarea construirii / desființării în zone construite protejate:

Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), altele decât cele cu privire la zonele protejate cu patrimoniu arheologic, zonele protejate cu patrimoniu construit, propuneri de modificări / corectări ale LMI și propuneri de includere a unor imobile în LMI, în procesul de autorizare se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Mehedinți (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

În zonele de protecție se vor respecta următoarele reguli:

- Restaurarea cu păstrarea imaginii de ansamblu și punerea în valoare a acesteia.
- Folosirea de materiale și culori care să se înscrie în caracterul zonei și să se armonizeze cu clădirile din jur. Se vor folosi imagini de epocă pentru redarea atmosferei zonelor și se vor realiza studii de parament pentru a determina coloristica veche a localității prin studii de parament.
- Folosirea de materiale naturale pentru învelitori.
- Intervențiile în spațiile publice domeniului public vor avea în echipa de proiectare specialiști din domeniul urbanismului, arhitecturii, peisagisticii, pentru a realiza inserții potrivite contextului și pentru a se asigura că propunerile de vegetație, mobilier urban, rețele tehnico- edilitare, elemente statuare, nu afectează imaginea zonei.
- Pentru orice intervenție în zona de protecție a monumentelor asupra clădirilor existente, se vor realiza, în prealabil, fotografiile ale clădirii existente.
- Se va urmări punerea în valoare a elementelor valoroase identificate: arhitecturale, peisagistice, de circulații, spații publice, incinte.
- Se va urmări respectarea caracteristicilor de ocupare și utilizare a terenurilor în funcție de caracteristicile subzonelor istorice de referință.
- Reabilitarea clădirilor vechi, valoroase se va realiza folosind imagini de arhivă și documentare fotografice vechi.

- Se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare.
- Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.
- Amenajările peisagistice și plantările din zonă se vor realiza în asemenea fel încât să nu afecteze vizibilitatea monumentelor și a ansamblului și să ofere o amenajare minimalistă, cu materiale naturale, cu o divizare minimală a spațiilor.
- Pentru rețele tehnico- edilitare și elementele de rețea se vor găsi soluții de îngropare sau încastrare;
- Obținerea pentru orice intervenție a avizului Direcției de Cultură Mehedinți și Ministerului Culturii;
- Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau conform Ordinului nr. 3037 din 20 iulie 2020 pentru aprobarea procedurii privind notificarea prealabilă și emiterea acordului scris, în cazul executării lucrărilor.
- În paralel cu prezentul studiu, se va ține cont de analiza și recomandările Studiului Arheologic.

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Construcțiile vor respecta exigențele de calitate prevăzute de Legea calității în construcții nr. 10/1995 cu modificările ulterioare:

- Rezistența și stabilitatea la sarcini statice și seismice: structura de rezistență a clădirii propuse va corespunde normelor de stabilitate statică, dinamică și seismică în conformitate cu normativele de proiectare a construcțiilor la acțiuni seismice în vigoare.
- Siguranța la foc: asigurarea cerințelor esențiale de protecție la foc se va face conform normativelor în vigoare P118/1-2013 și ordinului comun MI și MLPAT nr. 318/1219 MC din 1994 cu modificări ulterioare.
- Siguranța în exploatare: măsurile de siguranță în exploatare vor avea în vedere respectarea întocmai a legislației în construcții, a tuturor standardelor și normativelor specifice funcțiunii rezidențiale. Se vor prevedea măsuri de siguranță în utilizare, iluminare naturală și artificială, ventilație corespunzătoare, separarea circulației pe funcțiuni. Securitatea utilizatorilor este asigurată atât prin folosirea și punerea în operă a materialelor de calitate adecvată funcțiunilor cât și prin respectarea strictă a normelor și normativelor în vigoare în ceea ce privește proiectarea instalațiilor aferente construcției.
- Calitatea materialelor folosite pentru finisarea pardoselilor va asigura circulația utilizatorilor în siguranță atât la interior, cât și la exterior. Scările care fac legătura între nivelurile construcției vor răspunde normelor de calcul. Parapeții și/sau balustradele vor avea o înălțime și o configurație adecvate.
- Prin proiectarea instalațiilor aferente se vor specifica normele pe care trebuie să le îndeplinească utilajele, aparatele și traseele care fac parte integrantă din fiecare sistem.

Elementele de patrimoniu care necesită protecție se pot împărți în următoarele categorii principale:

- **Patrimoniu construit.** Clădiri monumente istorice (de importanță națională sau locală), ansambluri monument istoric (de importanță națională sau locală), clădiri cu valoare culturală medie.
- **Spații publice, spații verzi și amenajări cu valoare culturală mare** prin amenajare, istoric, urban sau alte elemente memorial simbolice.
- **Perspective și peisaje culturale.** Aceste elemente înglobează atât imagini ale patrimoniului construit dar și elemente de amenajare a spațiilor publice.

În cadrul acestor elemente se regăsesc ca elemente definitorii **trama stradală și parcelarul istoric**. Orice modificare și transformare a acestora are impact direct asupra fondului construit, a spațiului urban și implicit și asupra perspectivelor urbane.

Natura protecției asupra acestor elemente este și ea adaptată / nuanțată. În ceea ce privește fondul construit se vor institui diverse regimuri de protecție (clasare monument istoric, clasare ansamblu, parte dintr-un sit, parte dintr-o zonă construită protejată, etc.). Pentru protecția spațiilor se vor institui restricții și permisivități în ceea ce privește: finisajele (pavimentul), mobilierul stradal, împrejuririle spre stradă, obiecte de artă urbană, elemente de afișaj și publicitate, etc. prin intermediul Regulamentului¹. Pentru protecția perspectivelor și a peisajelor culturale este necesară o serie de măsuri care țin de utilizarea spațiilor, protecția unor elemente de sistematizare dar și revenirea, restaurarea unor zone naturale.

Expunerea la riscuri naturale:

Conform RGU, **Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, **cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora**, este interzisă.

(2) În sensul RGU, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, [...].

Expunerea la riscuri tehnologice:

Amplasamentul nu este expus la riscuri tehnologice, adică cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Alte zone de protecție și siguranță:

- Zonele de siguranță și protecție și alte servituți impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).
- În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelelor, după caz, potrivit prevederilor legale.
- Amplasarea de lucrări în zona obiectelor rețelelor tehnico-edilitare necesită avizul administratorului rețelei.
- Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014.
- Zonele de protecție sanitară se instituie pentru teritoriile protejate. În sensul OMS 119/2014 teritoriu protejat este teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru

¹ sau o anexă detaliată și ilustrată la acesta

poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale;

- Pentru fluviul Dunărea se va asigura zona de protecție conform Legii nr. 107 / 1996

Servituțiile de utilitate publică:

- Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizarea și reabilitarea străzilor din localitățile urbane se avizează de către administratorul acestora;
- Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă de trotuar.

Asigurarea echipării edilitare²:

- Viitoarele construcții și amenajări vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorilor (publici sau privați).
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a rețelilor de utilități care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații și altele de această natură.
- Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorității administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.
- Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea statului, dacă legea nu dispune altfel.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile dominante ale zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea construcțiilor / poziționarea și dimensionarea viitoarelor amenajări în limita P.U.Z. se vor realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament. Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

² Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient.

Conform Codului Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțile de vedere și servituțile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune. Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. De asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism conform legislației în vigoare.

Orientarea față de puncte cardinale

Amplasarea executării viitoarelor propuneri se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural³;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁴);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Clădirile pot fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta. Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice".

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor

³ Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

⁴ Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Pentru reglementarea distanțelor obligatorii față de limitele terenului s-au luat în considerare următoarele principii:

- respectarea specificului zonei funcționale din care imobilul face parte;
- respectarea normelor de însorire;
- asigurarea confortului urban;
- oferirea unui potențial echivalent de dezvoltare pentru vecini;
- respectarea distanțelor de siguranță la foc prevăzute în legislația în vigoare.

Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea parcelelor, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanțele dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism sau incendiu, etc.

Pe terenuri se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilele propuse în planșa „U.04.01. Reglementări Urbanistice”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi și amenajate.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a locurilor de parcare necesare

Conform Secțiunii 2, alin. (1) al Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) „*Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.*”

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire sau în vecinătate la o distanță de maxim 300 m.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentul regulament, precum și conform prevederilor legale în vigoare.

(3) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁵, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a

⁵ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

incediilor. Accesurile pentru intervenții în caz de incediu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁶ potrivit importanței și destinației construcției. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se va avea în vedere dezvoltarea infrastructurii dedicate transportului activ (mersul pe jos / cu bicicleta, etc.), astfel încât să răspundă cerințelor tuturor participanților la trafic, cu preluarea amenajărilor specifice diferitelor categorii vulnerabile de pietoni (ex. persoane cu dizabilități), bicicliști, etc.

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizelor organelor administrației publice competente.

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Conform RGU. Art. 18, alin. (2¹) - În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Conform RGU. Art. 28, alin. (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

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.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

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.

⁶ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenuri (conform RGU, Art. 26).

Pentru faza de Autorizație de Construire se vor respecta prevederile art. 13 al HG nr. 525/1996 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică vor respecta legislația în vigoare.

Branșarea viitoarelor clădiri la rețelele publice se va realiza în condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține la faza de autorizație de construire.

Dezvoltarea va dispune de platforme sau de spații interioare destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Primăria Municipiului Drobeta Turnu Severin și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin legislația de specialitate.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele tehnico-edilitare existente vor fi reamplasate subteran.⁷

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o Zonă, Subzonă Istorică de Referință (ZIR, SIR) la alta, în funcție de destinația parcelei. În plus, forma și dimensiunile minime pot varia și în funcție de prevederile fiecărei insule urbane.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor legislației de mediu.

(2) Intervențiile viitoare asupra vegetației din ansambluri monument istoric și din zonele de protecție a monumentelor acestora se vor face numai cu acordul Direcției pentru Cultură Mehedinți.

(3) Spațiile plantate, scuarurile și aliniamentele plantate, precum și spațiile publice **marcate ca valoroase în planșa de Reglementări aferentă R.L.U. P.U.Z.C.P. Drobeta Turnu Severin vor fi conservate și reabilite**. Se interzice desființarea definitivă a acestora sau ocuparea lor cu construcții.

⁷ Conform HG 525/1996

Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelelor, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

Documentația PUZ urmărește o abordare sustenabilă, în acord cu principiile dezvoltării durabile. Principiul sustenabilității este reprezentat de organizarea spațiilor verzi din cadrul zonei sub formă de sistem verde integrat și interconectat.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor legislației de mediu.

Spațiile plantate, scuarurile și aliniamentele plantate, precum și spațiile publice menționate ca valoroase în prezentul Regulament și în cadrul Studiilor de fundamentare (părți integrante ale prezentei documentații- exemplu: Studiu peisagistic, Studiu istoric, ș.a.) vor fi conservate și reabilitate. Se interzice desființarea definitivă a acestora sau ocuparea lor cu construcții.

Împrejmuiri

- Se recomandă, pe cât posibil, deschiderea spațiilor amenajate publice către public și eliminarea împrejmuirilor dinspre aliniament pentru conectarea directă a acestora cu restul spațiilor publice din zonă.
- Pentru terenurile private se pot realiza împrejmuiri amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism, pentru fiecare zonă / subzonă funcțională în parte.
- Se va respecta paletarul propus prin prezenta documentație pentru împrejmuiri (*A se vedea Anexa 4 la prezentul Regulament – Ghid de bune practici privind intervențiile în Zonele Construite Protejate*).

Anexa 4 a prezentului regulament – *Ghid de bune practici privind intervențiile în Zonele Construite Protejate* prezintă principiile generale care trebuie respectate și exemplele de urmat în timpul proiectării și implementării oricărui proiect care se va realiza în vederea atingerii obiectivelor principale ale prezentei documentații de urbanism, cât și planul de măsuri privind conservarea zonei cu păstrarea integrității cadrului natural.

1.6. DEFINIRE POT ȘI CUT

Procentul de ocupare a terenului⁸ (**POT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

⁸ Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

Coeficientul de utilizare a terenului⁹ (**CUT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

CAPITOLUL II – DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

ZIR 0 - DROBETA ANTICĂ ȘI MEDIEVALĂ ȘI PORTUL MODERN

Zona funcțională **ZIR 0** este caracterizată de prezența vestigiilor arheologice și a valorilor de patrimoniu construit, măturii ale orașului antic și medieval. **ZIR 0** este delimitat de B-dul. Carol I până la str. Smârdan, limita de sud a frontului sudic al B-dului. Carol I (N), B-dul. Carol I, Str. Independenței, Str. Ștefan Odobleja, limita de N și E a Castrului Roman, fluviul Dunărea (S), B-dul. Porțile de Fier (V), B-dul. Dunărea.

ZIR 0 nu este inclus în totalitate în prezentul RLU, fiind reglementată doar zona delimitată de:

- B-dul Carol I la nord;
- Artera de circulație dintre Parcul Gării și Parcul Rozelor la vest;
- B-dul Dunărea și Str. Smârdan la sud;
- Str. Smârdan și Parcul Liceului Traian la est.

ZIR 0 este caracterizat de o tramă stradală neregulată, dictată de relief și malul fluviului; constă într-un număr restrâns de străzi care deservește instituțiile publice și zona portuară/industrială; calea ferată și o serie de alei pietonale care deservește Parcul Gării, Parcul Rozelor, Parcul Dragalina, Parcul Liceului Traian. Parcelarul este de asemenea neregulat, compus din parcele de forme și dimensiuni variate. Fondul construit este format din clădiri de forme și dimensiuni excepționale: clădiri monumentale (Inspectoratul pentru Situații de Urgență, Palatul Culturii, Liceul Traian, Fosta Maternitate, Cetatea medievală, Muzeul Regiunii Porturilor de Fier, Hotelul Continental).

2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

Se introduce obligativitatea elaborării studiilor istorice de fundamentare a intervențiilor pentru orice modificări aduse imobilelor monument istoric clasat LMI.

Viitoarele intervenții se vor face ținând cont de Studiul Istoric aferent P.U.Z.C.P. Drobeta Turnu Severin.

2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

ZIR 0:

- Administrație, finanțe, bănci
- Comerț, alimentație publică
- Culte
- Sănătate

⁹ Idem 1.

- Învățământ
- Turism
- Locuire
- Circulații carosabile publice;
- Circulații pietonale publice;
- Piață urbană publică;
- Circulații carosabile ce pot fi închise ocazional pentru mărirea zonelor pietonale;
- Stații de transport public;
- Parcaje publice marcate și semnalizate ca atare;
- Locuri de joacă de mici dimensiuni, protejate față de circulațiile auto prin gard dublat de perdea de vegetație;
- Amenajări urbane – mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat etc), fântâni, statui, elemente de arta urbană;
- Piste și benzi de biciclete.

Este obligatorie păstrarea utilizării istorice a imobilelor protejate (monumente istorice, cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită).

Este obligatorie conservarea funcțiunilor istorice ale ZCP (funcțiuni de tip central, zone rezidențiale). Noile funcțiuni și activități trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric al ZCP, respectiv cu caracterul clădirilor din interiorul acestora. Adaptarea acestor zone la viața contemporană, inclusiv în ceea ce privește infrastructura și utilitățile trebuie să țină cont de caracterul istoric al ZCP.

Se recomandă încurajarea folosirii amenajării ca spațiu de promenadă, în legătură cu înlănțuirea de spații verzi de pe taluzul terasei Dunării; activități complementare economice precum alimentație publică, centru de închiriere biciclete.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

ZIR 0:

- activitățile comerciale (terțiare) cu caracter extraurban cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 600 mp:
 - Supermagazin (supermarket, hipermarket);
 - Mall, Centru comercial;
 - Piață de vechituri, obor;
 - Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
 - Comerț en-gros;
 - Showroom auto, moto, alte produse;
 - Spații pentru târguri și expoziții;
 - Autoservice, spălătorie auto;
 - Stație de combustibili.
- Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Activitățile de depozitare (inclusiv materiale refolosibile) și comerț en-gros, indiferent de anvergura acestora;

- Depozitare en-gros;
- Activitățile de creștere comercială a animalelor; Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- Cimitire;
- Spălătorii chimice;
- Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban și înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Depozitarea de deșeuri tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare; platforme de precollectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deserveșc funcțiunile ansamblului;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejmuiuri; Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Conversia funcțională a imobilelor monument sau cu valoare arhitecturală sau peisagistică în alte utilizări, în afara celor existente sau menționate la art. 2.1.2.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

ZIR O

Se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare.

Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

Intervențiile viitoare ale zonei vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, conservarea, restaurarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material.

Parcela existentă este parcela care este constituită pe teren la data aprobării P.U.Z. și R.L.U. Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul studiu. Parcela nouă este parcela creată prin diviziunea unei parcele existente după data aprobării P.U.Z. și R.L.U.

Protejarea bunurilor și terenurilor de patrimoniu arheologic – adoptarea măsurilor științifice, administrative și tehnice care urmăresc păstrarea vestigiilor descoperite întâmplător sau ca urmare a cercetării arheologice până la clasarea bunurilor respective ori până la finalizarea cercetării arheologice, prin instituirea de obligații în sarcina proprietarilor, administratorilor sau titularilor de alte drepturi reale asupra terenurilor care conțin ori au conținut bunurile de patrimoniu arheologic respective, precum și prin reglementarea sau interzicerea oricăror activități umane, inclusiv a celor autorizate anterior.

Conform recomandărilor Studiului Arheologic:

- (1) Siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, ansamblurile urbane cu potențial arheologic și siturile arheologice reperate se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicata, a O.G. 43/2000 republicata și a prezentului regulament.
- (2) Zonele de patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția instituită pentru zonele protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de prezenta ordonanță.
- (3) Pentru toate documentațiile tehnice ale proiectelor de investiții (lucrări edilitare, de infrastructură, de exploatare, construire de locuințe, anexe gospodărești, extinderi ale construcțiilor deja existente etc.) este obligatorie obținerea **Avizului Ministerului Culturii sau a serviciului deconcentrat (Direcția Județeană pentru cultură Mehedinți)**, neexistând condiții diferite pentru tipuri diferite de lucrări.
- (4) Realizarea de **cercetări arheologice preventive** înaintea executării lucrărilor de construire este **solicitată prin prezentul RLU** în toate cazurile când aceste lucrări urmează a se efectua în perimetrele siturilor arheologice, așa cum au fost acestea delimitate prin prezentul studiu. Cercetarea arheologică preventivă se va realiza pe întreaga suprafață afectată de proiectul investițional, iar în urma rezultatelor înregistrate se va propune, după caz **Avizarea favorabilă a lucrărilor** prevăzute în proiectul tehnic sau descărcarea de sarcină arheologică.
- (5) Propunerea de **Aviz favorabil** este făcută în condițiile în care în perimetrul cercetat sunt identificate vestigii arheologice importante din punct de vedere științific și care nu pot fi prelevate din sit (structuri de zidărie, în special), situație în care **Avizul favorabil va fi condiționat de efectuarea de către beneficiar a unor operațiuni de conservare și protejare a vestigiilor arheologice**. În cazul în care săpăturile arheologice nu vor avea ca rezultate identificarea de obiective de interes arheologic sau vor fi identificate complexe arheologice (vetre, cuptoare) care pot fi prelevate din săpătură sau pot fi cercetate integral (gropi de provizii sau menajere, locuințe de suprafață sau adâncite, complexe funerare de înhumăție sau incinerăție etc), la fel ca și materialele arheologice identificate (ceramic, monede, podoabe, unelte, arme etc.) se poate propune **Eliberarea de sarcină arheologică a perimetrului cercetat**.
- (6) CF. OG 43/2000, ART. 5(11): "Descărcarea de sarcină arheologică este procedura prin care se confirmă că un teren în care a fost evidențiat patrimoniul arheologic poate fi redat activităților umane curente".
- (7) Pentru toate tipurile de lucrări care se vor efectua în zonele de protecție a siturilor arheologice, se recomandă realizarea de supravegheri arheologice.
- (8) Referitor la permisivitățile din perimetrul siturilor arheologice, a zonelor de protecției ale acestora, precum și în zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și reperat, acestea se pot referi la o gamă variată de activități și lucrări care nu pun în pericol patrimoniul arheologic vizibil (ruine ale unor monumente romane sau medievale), dar și patrimoniul arheologic nerelavat prin săpătură de specialitate. În acest sens, ne referim la diverse lucrări edilitare sau private pentru care nu este necesară efectuarea de săpături la o adâncime mai mare de 0,30 m (reamenajarea unor alei pietonale

sau a unor spații pavate, montarea unor pavilioane temporare, toalete ecologice, panouri informative și a elementelor de mobilier stradal etc).

2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

Este obligatorie păstrarea utilizării istorice a imobilelor protejate (monumente istorice, cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită).

Este obligatorie conservarea funcțiilor istorice ale ZCP [funcțiuni de tip central, zone rezidențiale]. Noile funcțiuni și activități trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric al ZCP, respectiv cu caracterul clădirilor din interiorul acestora. Adaptarea acestor zone la viața contemporană, inclusiv în ceea ce privește infrastructura și utilitățile trebuie să țină cont de caracterul istoric al ZCP.

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul studiu.

- Parcela minimă 3000 mp.
- Este interzisă parcelarea terenurilor destinate funcțiilor și amenajărilor de interes public: parcuri, instituții publice, vestigii arheologice, activități turistice (structuri de cazare), portul Drobeta-Turnu Severin.
- Acțiunile de conversie funcțională care necesită parcelare / reparcelare din zonele industriale (șantierul naval) sunt posibile numai în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ ZCP.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa „U.04.01. Reglementări urbanistice”. Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

ZIR 0:

Denumire insulă	Retrageri minime
AA	
AB	

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;

- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

- Amplasarea tuturor construcțiilor se va face în regim izolat și/sau pavilionar conform specificului de incintă industrială sau condițiilor generate de funcțiunea istorică sau programul de arhitectură original (instituții publice, incinte industriale, incinte ale căilor de transport fluviale, incinte mănăstirești); Noile clădiri nu vor bloca vederea spre apă prin amplasare, volum, regim de înălțime. Se admit asanări ale incintelor pentru îmbunătățirea relației vizuale cu Dunărea și a accesului către malul apei.
- Retragera față de limitele laterale de proprietate va fi de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.0 m.
- Retragera față de limita posterioară va fi de min. 5.0 m.

Orice intervenție va fi fundamentată de un studiu de amplasament în relație cu fluviul Dunărea; amenajările vor asigura permeabilitatea spațiului urban în relație cu apa.

Retragera față de limita de spate a parcelei este reglementată conform planșei de Reglementări urbanistice, aceasta fiind egală cu alinierea de spate din planșă. Alinierea de spate reprezintă limita de construibilitate a parcelei și totodată retragera minimă obligatorie față de spatele parcelei.

La parcelele de colț, limita inferioară a parcelei (fundul parcelei) se consideră latura opusă accesului. La parcelele cu două ieșiri, limita edificabilului se măsoară de la frontul stradal pe care se amplasează imobilul.

Denumire insulă	Retrageri minime
AA	
AB	

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

Noile construcții se vor amplasa în continuarea clădirii principale, distanțate față de aceasta cu minim **H/2**. Pentru parcelele cu deschidere mai mare de 18,00m, clădirile pot fi amplasate și lateral una față de cealaltă, iar distanța minimă dintre acestea va fi **H/2**, dar nu mai puțin de **4,00m**.

Amplasarea în interiorul parcelei: clădirile propuse se va amplasa în relație cu limitele laterale ale parcelei, astfel încât să permită accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție ISU la cel puțin o fațadă vitrată. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil (NCC¹⁰ – 0,60cm. fără ferestre de vedere, respectiv 2,00m. pentru ferestre de vedere, art. 612,art. 615) și distanțele minime necesare intervențiilor în

¹⁰ Noul Cod Civil – Legea 287/2009

caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (cf. HGR 525/1996). Se va respecta prevederile NCC pentru scurgerea apelor pluviale.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă. Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului

- POT max. = 40%

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea unei clădiri se va socoti la mijlocul fațadei, de la trotuar la partea superioară a cornișei principale, sub streășina cea mai importantă.
- Pe străzile în pantă măsurătoarea înălțimii se va face la mijlocul fațadei, numai pentru clădirile a căror lungime de fațadă este de cel mult 30 m; peste această lungime înălțimea va fi scăzută după declinarea solului, socotită la mijlocul porțiunii rămase.
- Dacă proprietarul construiește mai multe case distincte, înălțimea va fi măsurată pentru fiecare casă conform dispozițiilor de mai sus.
- Se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale. Sunt permise mansardări, acolo unde înălțimea podului permite, în volumul existent, fără a modifica înălțimea clădirii și forma acoperișului. Nu se admite realizarea de lucarne sau ferestre către stradă, cu excepția celor amplasate în planul acoperișului.
- Este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele învecinate clădirilor de cult și clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, se impune regula non altius tolendi, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).
- Se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentele istorice sau construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită din vecinătate.
- H max = conform temei program de arhitectură, argumentată printr-un studiu istoric, urbanistic și arhitectural, precum și printr-un studiu de vizibilitate, întocmite de specialist atestat de Ministerul Culturii.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

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. (HG 525/1996, Art. 32).

- Se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor în cazul imobilelor monument istoric și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită. Se impune conservarea materialelor originare. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare, acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.
- În cazul tuturor imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.
- În cazul clădirilor fără grad de protecție și a clădirilor noi, alegerea formei și aspectului va fi în acord cu funcțiunea acestora.
- Volumele nou edificate / extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită sau către Dunăre.
- Se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară clădirile protejate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale sau similare celor istorice.
- Construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente în imobile protejate vor pune în valoare construcțiile principale protejate.
- Învelitorile din materiale nepotrivite (azbest, carton bituminat, țiglă metalică ș.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: țiglă ceramică, tablă fâltuită.
- Acoperișurile se vor construi în șarpantă (cu două/patru ape) cu pante mici, specifice orașului, sau în terasă.
- Este interzisă șarpanta în două ape pentru clădirile dispuse izolat pe lot.
- Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon ș.a.)
- Finisajele exterioare vor fi în culori deschise / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.
- Nu sunt permise băncile, scările, treptele și nici o altă ieșitură peste alinierea (aliniamentul) străzii, afară de următoarele:
 - a) ancadramentele de la uși, care nu vor putea trece de 0.15 m în cazul când trotuarul are o lărgime de 2.0 m și de 0.10 m în cazul când trotuarul este mai îngust de 2.0 m;
 - b) ancadramentele de la ferestre, care nu vor putea trece de 0.10 m la parter și subsol și 0.15 m la etaj, afară de clădirile monumentale la care se admit 0.15 m;
 - c) dacă fundația se coboară cel puțin 1.50 m sub nivelul trotuarului, talpa poate ieși din aliniere cu cantitatea necesară pentru siguranța construcțiunii, fără însă ca prin aceasta să se aducă atingere lucrărilor edilitare existente.
- Ieșiturile de decorațiuni la fațade, afară de cornișe, nu pot depăși din aliniere cu mai mult de 0.05 m la parter și subsol pentru trotuarele până la 2.0 m lărgime și nu mai mult de 0.15 când trotuarul este mai larg de 2.0 m. La etaj poate avea până la 0.30m cu condițiunea de anu fi încărcate cu mai mult de 0.03 m tencuială.
- Soclurile clădirilor vor fi pe aliniere, iar dacă construcțiunea are risalituri, atunci soclul risalitului va fi pe aliniere.

- La parter, coloanele izolate, coloanele angajate, pilaștrii, burlanele de scurgere, devanturi de magazine cu orice fel de ornamente nu pot ieși din aliniere cu mai mult de 0.15m.
- Balcoanele se pot executa numai din fier, zidărie, piatră sau beton armat și numai de la înălțimea de 3.0 m în sus de la nivelul trotuarului, socotit până la partea inferioară a consolelor. Ele nu pot ieși din aliniere cu mai mult de 0,50 m de la etajul I sau maximum de 0.80 m de la celelalte etaje.
- Se admit bovindouri numai la clădirile situate pe străzile a căror lărgime este de cel puțin 12.0 m și la clădirile retrase din aliniere; înălțimea pardoselii bovindourilor deasupra nivelului trotuarelor va fi de cel puțin 4.0 m, iar orice motiv arhitectural care racordează bovindoul cu fațada (console, cartușe etc) nu va putea fi mai jos de 3.0 m de la nivelul trotuarului. Nu se admit bovindouri la clădirile așezate pe aliniere și care au numai parter și etaj. La toate clădirile retrase de la aliniere cu cel puțin 3.0 m bovindourile sunt permise, începând chiar de la nivelul solului cu condițiunea ca spațiul liber de la bovindou până la axul străzii să nu fie mai mic de 8.0 m.
- Umbrarele la prăvălii sunt tolerate într-o formă plăcută, în stare perfectă și curată și cu condițiunea de a rămâne sub ele o înălțime liberă de cel puțin 2.50 m de la nivelul trotuarului și în niciun caz mai mare de 3.0 m, socotiți la partea cea mai joasă.

Materiale

Se recomandă studii de parament pentru a reconstitui caracteristicile coloristice.

Materialele utilizate vor fi în concordanță cu cele istorice, dar și cu situația existentă pe teren. Se vor folosi obligatoriu pentru noile construcții și/ sau pentru ameliorarea/ renovarea celor existente doar materialele reglementate în prezentul regulament.

Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională, în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, etc. Pentru țiglă), tablă fălțuită;
- Împrejmuire:
 - o se impune restaurarea și conservarea împrejmuirilor istorice care s-au păstrat ale imobilelor protejate: monument istoric și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită;
 - o pentru restul imobilelor se va propune formula consacrată în arhitectura locală: gard cu soclu din piatră / zidărie de cca 60 cm înălțime și elemente decorative din fier, panouri metalice cu modele simple sau uluci din lemn;
 - o împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea cuprinsă între de 1,5 m și 1,8m, transparentă.
 - o Se interzic gardurile opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- Fațade: finisaje exterioare în culori deschise / alb, culori naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți.

Publicitate stradală

- se recomandă realizarea unui regulament local privind publicitatea stradală pentru asigurarea unei unități a spațiului public
- se recomandă materiale de calitate
- se recomandă dimensiuni mici, discrete. Compoziția fațadei precum și elementele de decor nu trebuie afectate prin modul de amplasare a firmei.

- se interzic: dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv; inscripții pe cornișe sau acoperișuri
- însemnele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama parcellară, dacă mai multe clădiri alipite sunt unificate prin aceeași funcțiune.

2.2.8. Accesuri și circulații

- se mențin traseele istorice ale străzilor;
- se poate interveni asupra profilului tramei stradale, cu obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Mehedinți;
- sunt permise trasee noi de circulații carosabile și pietonale argumentate de inserții de noi funcțiuni publice, destinate activităților administrative, turistice, de agrement, loisir;

Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice¹¹, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, atât pietonal cât și auto.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

Pentru imobilele ce aparțin de domeniul public, dar și pentru obiectivele generale de utilitate publică, se vor proiecta accese pentru persoanele cu mobilitate redusă.

Accesul se face fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a imobilului.

Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public se va realiza exclusiv pe proprietatea privată. Dacă clădirea este publică și dimensiunea trotuarului permite, se admit trepte realizate pe domeniul public.

Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale¹². Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Se permit modificări doar pentru revenirea la forma anterioară, istorică a organizării parcelei sau a clădirii, caz în care accesul poate fi mutat a.î. să răspundă noilor cerințe de acces ale imobilului.

2.2.9. Staționări și pavaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

¹¹ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

¹² Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

Se va asigura, pe cât posibil, umbrirea spațiilor de parcare.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

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.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

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.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul / inițiatorul investiției.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

În incinta imobilelor monument istoric și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală, anexele și amenajările.

Este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor urbane publice și a spațiilor plantate protejate identificate ca valoroase în Studiile de peisaj elaborate anterior și în cadrul prezentului PUZ.

Intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între zonele istorice construite și cadrul natural, în special relația cu Dunărea.

Este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini / faleză, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

- acțiunile de rarefiere sau completare a fundalurilor vegetale se vor face controlat pentru a susține proiecția acestuia, în toate anotimpuri;

- zonele ce prezintă masive vegetale alcătuite preponderent din arbori vor fi completate cu arbuști și acoperitori de sol rezistenți la umbră;
- înființarea de parcele verzi în lungul căilor de acces, realizarea de fâșii plantate în lungul cursurilor de apă, respectiv înființarea altor spații verzi conform descrierilor cadrului legal;
- organizarea de concursuri pentru reabilitarea spațiilor verzi existente și pentru amenajarea de noi spații verzi.
- se impune folosirea finisajelor cu aspect natural (ex: lemn, piatră naturală etc.) la nivelul texturilor minerale și a mobilierului urban: mobilier de ședere, pergole și balustrade din lemn, alei placate cu lemn sau pavate cu plăci ceramice în tonuri de gri; mobilierul urban de ședere va fi dispus astfel încât să ofere loc de popas pe tot parcursul malului apei;
- Grupuri sanitare (recomandabil în structuri fixe, în locuri controlate ca vizibilitate și acces) cu respectarea tipologiei actuale de peisaj.
- Este necesar realizarea unui **Studiu peisagistic** elaborat de către specialiști cu drept de semnătură G6 – Amenajare peisagistică acreditată de către Registrul Urbaniștilor din România. Studiul peisagistic se impune pentru terenuri situate în Registrul spațiilor verzi și pentru parcele cu suprafețe mai mari de 1.000,00 mp. Studiul peisagistic va fi solicitat de către Primăria Drobeta-Turnu Severin pentru terenurile care se înscriu în condițiile prezentate anterior în faza de autorizare de construire.

2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT max. = 1.2.

ZIR 1 - ZONA CENTRALĂ (CENTRU)

Zona funcțională **ZIR 1** este centrul orașului, zonă ce cuprinde centrul inițial cu primele așezări omenești. Caracterul acesteia este de zonă istorică, de cult, cu concentrări de monumente și ansambluri protejate înscrise în LMI. ZIR 1 este delimitat de:

- B-dul. Carol I la sud;
- Str. Cicero la vest;
- Str. Smârdan la est;
- B-dul Tudor Vladimirescu la nord;

ZIR 1 se caracterizează printr-o tramă stradală regulată, realizată după planuri prestabilite (*majoritatea; realizate în baza Regulamentului pentru construcțiuni și alinieri, 1929*) și un parcelar regulat, realizat după planuri prestabilite: Villacrosse (1836) și Cucu (1893), cu inserții de urbanism liber din perioade ulterioare: locuințe colective, funcțiuni de interes public. Modul de amplasare caracteristic este pe aliniament preponderent, existând și cazuri rare de construcții restrase față de aliniament. ZIR 1 este zona centrală și istorică a orașului modern având preponderent clădirile reprezentative ale orașului, cât și o concentrare mare de valori de patrimoniu construit.

Atât prin SIG, cât și prin Studiul istoric zonal, pentru acest ZIR au fost identificate și delimitate **SIR 1.1.a**, **SIR 1.1.b** și **SIR 1.2**. Limita dintre cele două subzone este limita dintre subzone este Str. Adrian, cu includerea Castelului de apă la subzona 1.1. ZIR Villacrosse.

ZIR 1 – Centru :

- **SIR 1.1 Villacrosse** – prima fază de evoluție a orașului modern (1836)
 - ▶ 1.1.a. SIR Villacrosse între bd. Carol și strada Traian;

- ▶ 1.1.b. SIR Villacrosse între strada Traian și strada Adrian;

- **SIR 1.2. Centru Nord** – parte din a doua fază de evoluție a orașului modern (Cucu, 1893).

2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

Se introduce obligativitatea elaborării studiilor istorice de fundamentare a intervențiilor pentru orice modificări aduse zonei centrale.

Viitoarele intervenții se vor face ținând cont de Studiul Istoric aferent P.U.Z.C.P. municipiul Drobeta Turnu Severin.

- **ZIR 1.1 Villacrosse** – zonă administrativă, zonă comercială, zonă de birouri, locuințe individuale și colective
- **ZIR 1.2. Centru Nord** – locuințe.

2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

ZIR 1:

- Administrație, finanțe, bănci
- Comerț, alimentație publică
- Birouri
- Culte
- Sănătate
- Învățământ
- Turism
- Locuire (individuală și colectivă)
- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Piață urbană publică;
- Circulații carosabile ce pot fi închise ocazional pentru mărirea zonelor pietonale;
- Stații de transport public;
- Parcaje publice marcate și semnalizate ca atare;
- Locuri de joacă de mici dimensiuni, protejate față de circulațiile auto prin gard dublat de perdea de vegetație;
- Amenajări urbane – mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat etc), fântâni, statui, elemente de arta urbană;
- Piste și benzi de biciclete.

Este obligatorie păstrarea utilizării istorice a imobilelor protejate (monumente istorice, cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită).

Este obligatorie conservarea funcțiunilor istorice ale ZCP (funcțiuni de tip central, zone rezidențiale). Noile funcțiuni și activități trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric al ZCP, respectiv cu caracterul clădirilor din interiorul acestora. Adaptarea acestor zone la viața contemporană, inclusiv în ceea ce privește infrastructura și utilitățile trebuie să țină cont de caracterul istoric al ZCP.

Se recomandă încurajarea folosirii amenajării ca spațiu de promenadă, în legătură cu înlănțuirea de spații verzi de pe taluzul terasei Dunării; activități complementare economice precum alimentație publică, centru de închiriere biciclete.

2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

ZIR 1:

- activități care pot provoca degradarea clădirilor propuse a fi protejate sau care sunt incompatibile cu statutul de zonă centrală;
- reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare de deșuri tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- activitățile comerciale (terțiare) cu caracter extraurban cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 600 mp:
 - Supermagazin (supermarket, hipermarket);
 - Mall, Centru comercial;
 - Piață de vechituri, obor;
 - Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
 - Comerț engros;
 - Showroom auto, moto, alte produse;
 - Spații pentru târguri și expoziții;
 - Autoservice, spălătorie auto;
 - Stație de combustibili.
- orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.

2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

ZIR 1

Se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare.

Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

Intervențiile viitoare ale zonei vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, conservarea, restaurarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește parcela întregă în contextul urban al ansamblului.

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul studiu.

ZIR 1

Este interzisă modificarea parcelarului (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: monument istoric și cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cu excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, intervenție fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC. Parcela istorică stabilită prin planurile de parcelare de la sfârșitul sec. al XX-lea și ulterior în perioada interbelică este: ZCP 1 (SIR 1.1., SIR 1.2.): 840 mp (24/35 mp).

Se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens. Se admit modificări de parcelar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mai mare de 2 parcele, care să schimbe caracterul țesutului istoric. Pentru aceste situații, noua parcelă va respecta următoarele condiții:

- conservarea modului istoric de ocupare a parcelei (izolat, cuplat, înșiruit)
- parcela minimă pentru modul de ocupare cuplat sau înșiruit: ZCP 1 (SIR 1.1., SIR 1.2.): 420 mp; SIR 1.1.b: 250 mp
- parcela minimă în cazul ocupării izolate: ZCP 1 (SIR 1.1., SIR 1.2.): 840 mp (24/35 mp); SIR 1.1.b.: 500 mp
- deschiderea parcelei (aliniamentul) să fie mai mică decât adâncimea parcelei
- deschiderea minimă a parcelei pentru modul de ocupare cuplat sau înșiruit: ZCP 1 (SIR 1.1., SIR 1.2.): 12 m; SIR 1.1.b: 9 m
- deschidere minimă a parcelei pentru modul de ocupare izolat: ZCP 1 (SIR 1.1., SIR 1.2.): 24 m; SIR 1.1.b: 20 m
- forma parcelei: ZCP 1 (SIR 1.1., SIR 1.2.): formă regulată, dreptunghiulară; SIR 1.1.b.: sunt admise parcele cu forme atipice determinate de amplasarea într-un parcelar racordat la străzi cu forme circulare.

2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa „U.04.01. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”. Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

Pentru zonele existente, se va respecta retragerea față de aliniament impusă de regula străzii respective. Pentru străzile care sunt indicate în planșa de Reglementări aferentă prezentului RLU ca având un spațiu verde de protecție adiacent, acesta va trebui respectat, în funcție de profilul străzii respective, dar va avea o lățime nu mai mică de 2.0 m.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12.00 metri pe străzi de categoria I, a II-a și de 6.00 metri pe străzi de categoria a III-a.

ZIR 1

Modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă: pe aliniament (caracteristic); retras 3-5 m de la aliniament (cazuri rare); urbanism liber (cazuri rare); blocuri de locuințe colective de tip incintă amplasate pe aliniament; majoritatea clădirilor sunt amplasate pe una din limitele laterale de proprietate, în cazul arterelor comerciale, pe ambele limite, dezvoltându-se construcțiile înșiruite.

Se conservă caracteristicile tramei stradale regulate, realizate în baza planurilor istorice prestabilite din sec. XIX și XX. Este interzisă modificarea traseului străzilor incluse în ZCP și SIR enumerate (SIR 1.1.. 1.2.).

- Orice retragere se admite paralel cu strada și prin preluarea alinierii clădirilor vecine, dacă acestea dau regula străzii / insulei;
- este interzisă modificarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă în cazul imobilelor protejate: monument istoric, a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită;

2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

ZIR 1

Conformarea clădirilor pe parcela va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face respectând condițiile:

- se va ține seama în eliberarea autorizațiilor de situația clădirilor vecine existente. Dacă acestea sunt în stare bună, estetice și de o înălțime conformă cu cerințele prezentului regulament, li se vor da prioritate pentru stabilirea regimului clădirilor pentru care se cere autorizația, principiul de bază fiind în orice caz acela de a acoperi calcanele existente și de a crea altele numai acolo unde pe viitor ele pot fi acoperite de vecini.
- în cazul cuplării pe una din limitele laterale de proprietate, retragerea față de cealaltă limită va fi de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2.0 m.
- este obligatorie alipirea la calcanul clădirilor protejate: monument istoric, a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită și preluarea alinierii acestora. În cazul clădirilor existente (aflate în stare bună, estetice și de o înălțime conformă cu cerințele prezentului regulament) amplasate în regim cuplat sau înșiruit este obligatorie cuplarea la calcanele acestora și păstrarea modului istoric de ocupare al parcelei.
- este permisă alipirea la ambele limite laterale de proprietate, dacă regimul de construire al străzii/insulei este înșiruit
- clădirile vor fi retrase de la limita posterioară de proprietate cel puțin 5.0 m.
- Clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau izolat pe parcelă, cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie de 2,00m. (NCC¹³) și să aibă un acces auto asigurat în parcelă
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5 și 16

Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei va respecta următoarele condiții:

- Clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită, cu condiția să nu stânjenească însoirea pe parcela vecină; în condiții bine justificate se acceptă o distanță minimă de 6m. Clădirile se pot amplasa pe limită, în condițiile alipirii de un calcan existent.

Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii în ansamblul ei.

Pentru toate construcțiile se impun distanțe minime față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 3 m.

2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Amplasarea în interiorul parcelei: clădirile propuse se va amplasa în relație cu limitele laterale ale parcelei, astfel încât să permită accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție ISU la cel puțin o fațadă vitrată. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil (NCC¹⁴ – 0,60cm. fără ferestre de vedere, respectiv 2,00m. pentru ferestre de vedere, art. 612,art. 615) și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (cf. HGR 525/1996). Se va respecta prevederile NCC pentru scurgerea apelor pluviale.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă. Distanțele minime dintre clădirile de pe aceeași parcelă trebuie să asigure :

- întreținerea clădirilor ;

¹³ Noul Cod Civil – Legea 287/2009

¹⁴ Noul Cod Civil – Legea 287/2009

- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- accesul mijloacelor de salvare în caz de alte calamități ;
- iluminarea naturală ;
- însorirea ;
- securitatea ;
- salubritatea , etc .

2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului

- SIR 1.1 - POT max. = 60%;
- SIR 1.2. – POT max. = 40%.

2.2.6. Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea unei clădiri se va socoti la mijlocul fațadei, de la trotuar la partea superioară a cornișei principale, sub streșina cea mai importantă
- Pe străzile în pantă măsurătoarea înălțimii se va face la mijlocul fațadei, numai pentru clădirile a căror lungime de fațadă este de cel mult 30 m; peste această lungime înălțimea va fi scăzută după declinarea solului, socotită la mijlocul porțiunii rămase.
- Dacă proprietarul construiește mai multe case distincte, înălțimea va fi măsurată pentru fiecare casă conform dispozițiilor de mai sus.
- Se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale. Sunt permise mansardări, acolo unde înălțimea podului permite, în volumul existent, fără a modifica înălțimea clădirii și forma acoperișului. Nu se admite realizarea de lucarne sau ferestre către stradă, cu excepția celor amplasate în planul acoperișului.
- Este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- În zonele de protecție ale monumentelor istorice sau în zonele învecinate clădirilor de cult și clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, se impune regula non altius tolendi, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).
- Se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentele istorice sau construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită din vecinătate
- $H_{max} = P+1$ (8.50 m la cornișă / atic); sunt admise subsoluri, demisoluri cu condiția înscrierii în înălțimea maximă la cornișă/atic;
- H_{max} = conform temei program de arhitectură, argumentată printr-un studiu istoric, urbanistic și arhitectural, precum și printr-un studiu de vizibilitate, întocmite de specialist atestat de Ministerul Culturii.

2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

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. (HG 525/1996, Art. 32).

- Se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor în cazul imobilelor monument istoric și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită. Se impune conservarea

materialelor originare. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare, acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.

- În cazul tuturor imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.
- În cazul clădirilor fără grad de protecție și a clădirilor noi, alegerea formei și aspectului va fi în acord cu funcțiunea acestora.
- Volumele nou edificate / extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită sau către Dunăre.
- Se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară clădirile protejate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale sau similare celor istorice.
- Construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente în imobile protejate vor pune în valoare construcțiile principale protejate.
- Învelitorile din materiale nepotrivite (azbest, carton bituminat, țiglă metalică ș.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: țiglă ceramică, tablă fâltuită.
- Acoperișurile se vor construi în șarpantă (cu două/patru ape) cu pante mici, specifice orașului, sau în terasă.
- Este interzisă șarpanta în două ape pentru clădirile dispuse izolat pe lot.
- Sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.)
- Finisajele exterioare vor fi în culori deschise / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.
- Nu sunt permise băncile, scările, treptele și nici o altă ieșitură peste alinierea (aliniamentul) străzii, afară de următoarele:
 - a) ancadramentele de la uși, care nu vor putea trece de 0.15 m în cazul când trotuarul are o lărgime de 2.0 m și de 0.10 m în cazul când trotuarul este mai îngust de 2.0 m;
 - b) ancadramentele de la ferestre, care nu vor putea trece de 0.10 m la parter și subsol și 0.15 m la etaj, afară de clădirile monumentale la care se admit 0.15 m;
 - c) dacă fundația se coboară cel puțin 1.50 m sub nivelul trotuarului, talpa poate ieși din aliniere cu cantitatea necesară pentru siguranța construcției, fără însă ca prin aceasta să se aducă atingere lucrărilor edilitare existente.
- Ieșiturile de decorațiuni la fațade, afară de cornișe, nu pot depăși din aliniere cu mai mult de 0.05 m la parter și subsol pentru trotuarele până la 2.0 m lărgime și nu mai mult de 0.15 când trotuarul este mai larg de 2.0 m. La etaj poate avea până la 0.30m cu condițiunea de anu fi încărcate cu mai mult de 0.03 m tencuială.
- Soclurile clădirilor vor fi pe aliniere, iar dacă construcțiunea are risalituri, atunci soclul risalitului va fi pe aliniere.
- La parter, coloanele izolate, coloanele angajate, pilaștrii, burlanele de scurgere, devanturi de magazine cu orice fel de ornamente nu pot ieși din aliniere cu mai mult de 0.15m.

- Balcoanele se pot executa numai din fier, zidărie, piatră sau beton armat și numai de la înălțimea de 3.0 m în sus de la nivelul trotuarului, socotit până la partea inferioară a consolelor. Ele nu pot ieși din aliniere cu mai mult de 0,50 m de la etajul I sau maximum de 0.80 m de la celelalte etaje.
- Se admit bovindouri numai la clădirile situate pe străzile a căror lărgime este de cel puțin 12.0 m și la clădirile retrase din aliniere; înălțimea pardoselii bovindourilor deasupra nivelului trotuarelor va fi de cel puțin 4.0 m, iar orice motiv arhitectural care racordează bovindoul cu fațada (console, cartușe etc) nu va putea fi mai jos de 3.0 m de la nivelul trotuarului. Nu se admit bovindouri la clădirile așezate pe aliniere și care au numai parter și etaj. La toate clădirile retrase de la aliniere cu cel puțin 3.0 m bovindourile sunt permise, începând chiar de la nivelul solului cu condițiunea ca spațiul liber de la bovindou până la axul străzii să nu fie mai mic de 8.0 m.
- Umbrarele la prăvălii sunt tolerate într-o formă plăcută, în stare perfectă și curată și cu condițiunea de a rămâne sub ele o înălțime liberă de cel puțin 2.50 m de la nivelul trotuarului și în niciun caz mai mare de 3.0 m, socotiți la partea cea mai joasă.

Materiale

Se recomandă studii de parament pentru a reconstitui caracteristicile coloristice.

Materialele utilizate vor fi în concordanță cu cele istorice, dar și cu situația existentă pe teren. Se vor folosi obligatoriu pentru noile construcții și/ sau pentru ameliorarea/ renovarea celor existente doar materialele reglementate în prezentul regulament.

Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională, în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, etc. Pentru țiglă), tablă fălțuită;
- Împrejmuire:
 - o se impune restaurarea și conservarea împrejmuirilor istorice care s-au păstrat ale imobilelor protejate: monument istoric și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită;
 - o pentru restul imobilelor se va propune formula consacrată în arhitectura locală: gard cu soclu din piatră / zidărie de cca 60 cm înălțime și elemente decorative din fier, panouri metalice cu modele simple sau uluci din lemn;
 - o împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea cuprinsă între de 1,5 m și 1,8m, transparentă.
 - o Se interzic gardurile opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- Fațade: finisaje exterioare în culori deschise / alb, culori naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți.

Publicitate stradală

- se recomandă realizarea unui regulament local privind publicitatea stradală pentru asigurarea unei unități a spațiului public
- se recomandă materiale de calitate
- se recomandă dimensiuni mici, discrete. Compoziția fațadei precum și elementele de decor nu trebuie afectate prin modul de amplasare a firmei.
- se interzic: dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv; inscripții pe cornișe sau acoperișuri

- Însemnele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama parcellară, dacă mai multe clădiri alipite sunt unificate prin aceeași funcțiune.

2.2.8. Accesuri și circulații

- se conservă caracteristicile tramei stradale regulate, realizate în baza planurilor istorice prestabilite din sec. XIX și XX;
- este interzisă modificarea traseului străzilor incluse în ZCP și ZIR / SIR;

Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice¹⁵, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale¹⁶. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Se permit modificări doar pentru revenirea la forma anterioară, istorică a organizării parcelei sau a clădirii, caz în care accesul poate fi mutat a.î. să răspundă noilor cerințe de acces ale imobilului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, atât pietonal cât și auto.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

Accesul se face fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a imobilului.

2.2.9. Staționări și pavaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

¹⁵ *Accesul la drumurile publice* reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

¹⁶ *Accesurile pietonale* reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.
Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

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.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

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.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

2.2.11. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea către un monument, clasat LMI.

În incinta imobilelor monument istoric și a celor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală, anexele și amenajările.

Este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor urbane publice și a spațiilor plantate protejate identificate ca valoroase în Studiile de peisaj elaborate anterior și în cadrul prezentului PUZ.

Este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini / scuaruri, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

- menținerea și completarea masivului vegetal;
- La nivelul spațiilor plantate se impune păstrarea masivului vegetal valoros actual, fiind admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completare a zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a masivului verde;
- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Plantațiile înalte existente în masive plantate sau aliniamente – se vor menține în perimetrele / limitele actuale, intervențiile suportate de acestea putând fi:

- întreținere curentă, toaletare – 100%
- rarefiere, defrișare parțială
- completare, replantare - completare aliniamente;
- este necesară, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; Se recomandă utilizarea speciilor ce prezintă caracter local pentru a menține imaginea identitară la nivelul zonei;
- Plantațiile joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu):
 - întreținere curentă, toaletare – 100%
 - rarefiere, defrișare parțială
 - completare, replantare;
- Posibilitatea inserării de specii ce corespund imaginii actuale pentru completarea palierului mediu de vegetație;
- Se interzice plantarea arborilor cu fructe ce pot dăuna spațiului pietonal;
- Se interzice mineralizarea unor suprafețe întinse fără a li se atribui o funcțiune ce necesită acest tip de mineralizare în mod obligatoriu;
- Grupuri sanitare (recomandabil în structuri fixe, în locuri controlate ca vizibilitate și acces) cu respectarea tipologiei actuale de peisaj.

2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

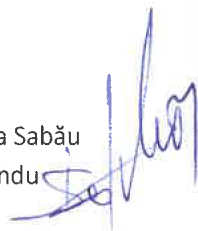
- SIR 1.1 - CUT max. = 1.2,
- SIR 1.2. – CUT max. = 0.8.

2.3.2. Condiții de depășire CUT

Depășirea CUT-ului stabilit nu este permisă, cu excepția: str. Theodor Costescu, str. Ioan G. Bibicescu și strict Bd. Carol I, unde CUTmax va fi 1.8.

Întocmit,

urb. peis. Iulia – Nicoleta Sabău
urb. Ioana Alexandra Sandu



Verificat,
arh. Mihai Țucă



ANEXE

ANEXA 1 - Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică

Se va completa la faza următoare a PUZ-ului

ANEXA 2 - Lista servituților

Se va completa la faza următoare a PUZ-ului

ANEXA 3 - Lista certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP

Se va completa la faza următoare a PUZ-ului

ANEXA 4 – Ghid de bune practici privind intervențiile în Zonele Construite Protejate
