**P.U.Z.**

**IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+M PARTIAL**

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți

**INITIATOR:**

MUSTATA VLAD DANUT si MUSTATA ALINA-IULIA

**FOAIE DE GARDA**

PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+M PARTIAL

**INITIATOR:**

MUSTATA VLAD DANUT si MUSTATA ALINA-IULIA

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți

**PROIECTANT GENERAL:**

DCMstudio plan SRL

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

Urb. Claudiu Diaconescu

**Nr.proiect/data:**

02/2024

**BORDEROUL GENERAL AL PUZ**

FOAIE DE GARDA

BORDEROUL GENERAL AL PUZ

CERTIFICAT DE URBANISM

AVIZ DE OPORTUNITATE

ACTE DE PROPRIETATE

CADASTRU

EXTRAS CF

ACTE DE IDENTITATE

STUDIU GEOTEHNIC

1. **PIESE SCRISE**

VOLUMUL 1: MEMORIUL GENERAL

VOLUMUL 2: REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

1. **PIESE DESENATE**
2. Plan incadrare in localitate 1/20 000 / 1/5 000
3. Plansa incadrare in PUG existent 1/10000
4. Situatia Existenta-Disfunctionalitati 1/1000
5. Reglementari urbanistice – Zonificare Functionala 1/1000
6. Reglementari urbanistice – Reglementari Edilitare 1/1000
7. Circulatia si Proprietatea asupra terenurilor 1/1000
8. Reglementari urbanistice – Plansa de ilustrare 1/1000

**VOLUMUL 1**

**MEMORIU GENERAL**

PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+M PARTIAL

1. **Introducere**
   1. Date de recunoaștere a documentatiei
   2. Obiectul lucrarii
   3. Surse documentare
2. **Stadiul actual al dezvoltarii**
   1. Evolutia zonei
   2. Încadrare în localitate
   3. Elemente ale cadrului natural
   4. Biodiversitate
   5. Circulatia
   6. Ocuparea terenurilor
   7. Echipare edilitara
   8. Probleme de mediu
   9. Optiuni ale populatiei
3. **Propuneri de dezvoltare urbanistica**
   1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
   2. Prevederi ale PUG
   3. Valorificarea cadrului natural
   4. Modernizarea circulatiei
   5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
   6. Dezvoltarea echiparii edilitare
   7. Protectia mediului
   8. Obiective de utilitate publica
4. **Planul de Actiune pentru Implementarea Investitiilor Propuse**
5. **Concluzii, masuri în continuare**
6. **Anexe**

# Introducere

# Date de recunoastere a documentatiei

* **Denumirea lucrarii**:

PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+M PARTIAL

* **Amplasament**

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți

* **Beneficiar**:

MUSTATA VLAD DANUT si MUSTATA ALINA-IULIA

* **Proiectantul general:**

SC DCMstudio plan SRL

* **Data elaborarii:**

IANUARIE 2024

## Obiectivul lucrarii

* Solicitari ale temei-program

**Zona analizata** cu o suprafata de **3417,00 mp** cuprinde un imobil situat integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, dintre care parcela care au generat documentatia PUZ are o suprafata de **3417.00 mp**, cu destinatia actuala conform actelor cadastrale de teren curti-constructii.

In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-a tinut cont de existentul tesutului din jurul zonei studiate si de reglementarile urbanistice in vigoare la data elaborarii prezentului studiu.(vezi plansa 3)

Din punct de vedere functional gasim oportun amenajarea zonei cu functiuni de locuire individuala in scopul construirii locuintelor unifamiliale.

Pe terenul din zona analizata cu suprafata totala de **3417,00** **mp**

(din care **3417,00 mp** proprietatea privata a domnului MUSTATA VLAD DANUT si a doamnei MUSTATA ALINA-IULIA, se intentioneaza parcelarea in 10 loturi si executarea unor spatii destinate locuirii individuale.

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru realizarea a 10 constructii ce pot suporta functiunea de locuire cu Rh = PARTER+M (sau maxim 5.0 m) tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ ( POT , CUT , regim de inaltime , functiuni, accese si reglementari edilitare) .

Obiectivul lucrarii (PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+M PARTIAL) consta in rezolvarea problemelor functionale , tehnice si estetice din zona, rezolvarea cailor de circulatie si completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea modului de construire in acea zona.

* Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Drobeta Turnu-Severin si a Regulamentului Local de Urbanism, imobilul se afla integral in intravilanul localitatii.

## Sursa documentare

* Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
  + P.U.G.- municipiul Drobeta Turnu-Severin
  + Ridicare topografica vizata OCPI –zona studiata
  + Plan cadastral aferent terenuri studiate
* Lista studiilor de fundamentare intocmite anterior si concomitent cu PUZ
  + Aducerea la zi a suportului topografic/cadastral
  + Conditii geotehnice si hidrogeotehnice
* Metodologia utilizata
  + Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16august 2000.
* Cadrul Legal
  + Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
  + Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
  + Codul civil
  + Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
  + Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciar
  + Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
  + Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN):
  + H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
  + ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
  + ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conţinutul -cadru al planului urbanistic zonal”
  + Odinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
  + Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
  + Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
  + HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
  + OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate
* Baza documentara
  + Ridicarea topografica a zonei
  + Planul cadastral al imobilelor studiate
  + P.U.G.- municipiul Drobeta Turnu-Severin
  + Date din Studii si proiecte anterioare, mentionate la punctele anterioare
* Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvlotarea urbanistica a zonei
  + Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietate private

# Stadiul actual al dezoltarii urbanistice

## Evolutia zonei

* Date privind evolutia zonei

Zona studiată se afla in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, fiind marginită pe latura vestica de strada Malinului, din care se realizeaza si accesul la nivelul parcelei si pe latura sudica de strada Freziei. Data fiind pozitionarea la nivelul localitatii, situatia existenta surprinde dezvoltari de arhitectura si urbanistice insemnate cu functiuni asociate locuirii si activitati complementare acestia, iar elementele de vecinatate constituie un cadru favorabil acestor tip de dezvoltari prin accesibilitatea ridicata si valorificarea elementelor de cadru antropic existente.

* Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata cuprinde teritorii construite, teritorii aferente circulatiilor carosabile –majore/ aleilor carosabile de acces dar si terenuri libere, in intravilanul localitatii

Momentul caracteristic evolutiei actuale a zonei este relationat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu intocmirea planului urbanistic general al municipiului, dupa 1990 Semnificativ pentru zona, in contextul documentatiilor de urbanism aprobate si in relatie cu dezvoltarea localitatilor dupa 1990, se identifica:

-tendinte in evolutia localitatilor – de construire a parcelelor aflate in proprietate privata, terenuri ce beneficiaza de accese carosabile la drumuri existente

In zona studiata se disting urmatoarele zone diferentiate sub aspect functional:

* + - Conform actelor cadastrale terenuri libere

Relatia functionala in cadrul construit existent, asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul fondului construit existent, ocuparea judicioasa a terenurilor, integrarea spatiala a viitoarelor constructii -toate acestea definesc limitele de construibilitate conformand, in cele din urma, caracterul zonei.

* Potential de dezvoltare

- rezerva de teren determinata de ocuparea parcelelor;

- aprobarea P.U.Z. si crearea regulamentelor de urbanism;

- crearea infrastructurii si a echiparii tehnico-edilitare aferente zonei studiate;

- dinamica schimburilor de terenuri intre proprietari;

- cuprinderea zonei in programe si strategii de dezvoltare la nivelul localitatii.

## Incadrarea in localitate

* Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Conform PUG al municipiului Drobeta Turnu-Severin, zona studiata se afla integral in intravilanul localitatii, cu acces direct din strada tangenta laturei vestice a parcelei.

Arealul studiat se afla situat adiacent unei strazi.

Zona este delimitata astfel :

**Nord**: proprietate private, N.C. 51669, N.C. 51670, N.C. 51671, N.C. 51672, N.C. 51673

**Vest**: proprietate publica N.C. 61605 – str. Malinului

**Est:** proprietate privata N.C. 64427

**Sud:** proprietate publica N.C. 61604, str. Freziei

## Regimul juridic

-Denumirea si categoria din care face parte:

Zona studiata cuprinde terenuri situate integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin. Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea privata a persoanelor fizice.

-Situatia juridica actuala:

In prezent terenul care a generat documentatia este in proprietatea privata a persoanelor fizice.

Titlul juridic in baza caruia este detinut:

-CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE nr. 1065/01.08.2023, intre fostul proprietar si cumparatorii MUSTATA VLAD-DANUT si MUSTATA ALINA-IULIA: NC 64422, NC 64423, NC 64424, NC 64425, NC 64426 (comasate in NC 70776) Teren curti-constructii S=3417.00 mp;

## - Regimul economic

Din totalul zonei studiate de 3417.00mp, terenul identificate prin NC 70776 in suprafata de 3417,00 mp este in proprietatea privata a persoanelor fizice.

Folosinta actuala(conform actelor): curti-constructii.

Destinatia terenului: Conform PUG aprobat, amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin.

## - Regimul tehnic

Zona in suprafata de 4565,50mp, are forma poligonala cu urmatoarele dimensiuni aproximative:

-NORD: 78.55 m

-VEST: 43.55 m

-EST: 43.50 m

-SUD: 78.55 m

Conform Ridicarii Topografice terenul prezinta un grad scazut de declivitate, pe toata lungimea sa fiind o diferenta de inaltime de maximum 1m.

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

Arealul studiat se afla in zona de vest a municipiului Drobeta Turnu-Severin, situat adiacent unei strazi de folosinta locala si avand acces din aceasta.

Data fiind pozitionarea la nivelul localitatii, situatia existenta surprinde dezvoltari de arhitectura si urbanistice insemnate cu functiuni asociate locuirii si activitati complementare acestia, iar elementele de vecinatate constituie un cadru favorabil acestor tip de dezvoltari prin accesibilitatea ridicata si valorificarea elementelor de cadru antropic existente.

Arealul se afla in interiorul intravilanului municipiului Drobeta Turnu-Severin, destinatia actuala a acestuia fiind cea de teren curti-constructii.

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

Din punct de vedere al servirii cu institutii de interes general, prin caracterul functional existent se justifica necesitatea pentru intarirea acestor relatii.

## Biodiversitate

La nivelul arealului analizat nu sunt prezente elemente de cadru natural ce impugn masuri special de protective.

## Circulatia

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

Accesul pe teren se realizeaza direct din strada Malinului adiacenta laturii vestice a parcelei.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe directia nord – sud pe Bulevardul Alunis situate la est fata de zona analizata. Accesul pe parcele se va face din strada de folosinta locala mai sus amintita, in mod direct, conform reglementarii ce face obiectul PUZ-ului.

La nivelul ansamblului se va constitui o circulatie partajata cu circuit inchis, ce va deservi doar riveranilor.

## Ocuparea terenurilor

* Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Zona studiata are urmatoarele vecinatati functionale:

**Nord**: proprietate private, N.C. 51669, N.C. 51670, N.C. 51671, N.C. 51672, N.C. 51673

**Vest**: proprietate publica N.C. 61605 – str. Malinului

**Est:** proprietate privata N.C. 64427

**Sud:** proprietate publica N.C. 61604, str. Freziei

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

Terenuri Curti-Constructii.

* Relationari între functiuni

Relatiile functionale atat intre activitatile agricole si functiunile de locuire, comerciale si de servcii nu se stanjenesc una pe alta, asigurand buna functionare a acestora.

* Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Parcela care a generat documentatia, conform extraselor de carte funciara, nu prezinta fond construit

POT existent = 40,00%

CUT existent = 1,50

* Aspecte calitative ale fondului construit

Conform actelor nu este cazul

* Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
* In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica: nu este cazul

In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara: zona este deservita de cele aflate la in cadrul Municipiului Drobeta Turnu-Severin

* Existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau în zonele vecine

Pana in prezent nu s-a evidentiat prezenta unor riscuri naturale in zona

Realizarea obiectivului propus – nu va genera riscuri antropice.

* Principalele disfunctionalitati

| Tabel Disfunctionalitati | |
| --- | --- |
| Domenii | Disfunctionalitati |
| Cai de Circulatie | Terenul este situat in proximitatea Bulevardului Alunisului, fapt ce poate genera disconfort fonic |
| Stationarea autovehiculelor se realizeaza preponderent la nivelul circulatiilor carosabile publice, fapt ce impune realizarea locurilor de parcare la nivelul parcelelor |
| Fond construit si utilizare terenuri | Desi zona este reglementata prin PUG in vigoare, este instituita o interdictie de construire pana la elaborare PUZ si stabilirea indicatorilor urbanistici |
| Probleme de mediu | Terenul este aproape plat, nefiind identificata o declivitate insemnata, ceea ce NU presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului |
| Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata, la aproximativ 800 de metri Vest esti situata statia de tratare a apei ce poate genera disconfort olfactiv |
| Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic, respectandu-se limitele construibile date de zonele de protectie adiacente |
| Stabilirea prioritatilor | 1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context de comert servicii si investitional favorabil, cu respectarea zonelor de protectie aferente Statiei de Tratare a Apei |
| 2. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile |

## Echiparea edilitara

* Stadiul echiparii edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localitatii

Pentru realizarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara a amplasamentului se vor obtine avizele detinatorilor de retele sau institutiilor interesate, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

## Alimentare cu apa

Se va realiza prin racordare la reteaua centralizata de distributie a apei potabile.

## Alimentarea cu caldura

Nu este cazul

## Canalizarea

## Se va realiza prin racordare la reteaua centralizata de canalizare.

## Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.

Există rețea curent electric de-a lungul strazuu ce margineste zona studiata pe latura nordica.

## Telecomunicatii

Se vor folosii retele mobile

**Alimentare gaze natural**

## Se va realiza prin racordare la reteaua centralizata de distributie gaze naturale.

* Principale disfunctionalitati

Disfunctionalitati asociate disconfortului fonic generat de proximitatea fata de Bulevardul Alunis si disconfortul olfactiv generat de proximitatea fata de statia de tratare a apei, situata la aproximativ 800 de metri fata de arealul analizat.

## Probleme de mediu

* Relatia cadrul natural - cadrul construit

S-a evidentiat in analiza critica a situatiei existente, ca prioritate de intervantie –efectuarea studiului geotehnic pe parcela. Amplasamentul studiat se incadreaza intr-o zona, conform actelor, libera cu destinatia curti-constructii, ceea ce ne ofera informatii asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului.

* Evidentierea riscurilor naturale și antropice

Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata exista o sursa ce genereaza poluare fonica si anume Bulevardul Alunis si o sursa de poluare olfactiva, anume statia de tartare a apei.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicatii și din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Circulatia carosabila – nu se evidentiaza puncte/ trasee din sistemul cailor de comunicatii –cu riscuri pentru zona.

Circulatia carosabila se efectueaza exclusive din drumul satesc ce margineste zona studiata pe latura estica.

Circulatia pietonala –lipsa trotuare amenajate in zona amplasamentului studiat.

* Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul

* Evidentierea potentialului balnear și turistic - dupa caz.

Nu este cazul

## Optiuni ale populatiei

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum și punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei. Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului și felul cum urmeaza a fi solutionate acestea în cadrul PUZ.

Prin numarul mare de proiecte aparute in extinderea si realizarea obiectivelor existente in municipiul Drobeta Turnu-Severin, spre partea de Vest a localitatii, se observa o dorinta a populatiei de dezvoltare catre aceasta directie.

Initiatorul PUZ-ului si tema de proiectare se incadreaza in acest trend, iar implementarea sa in zona studiata nu prezinta riscuri si nu creaza relatii disfunctionale atat in interiorul zonei studiate cat si in relatia dintre aceasta si zonele invecinate.

## Propuneri de dezvoltare urbanistica

## Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifica enuntarea unor reglementari urbanistice.

Conform studiului geotehnic zona se incadreaza in categoria geotehnic II, cu risc geotehnic moderat.

Conform ridicarii topografice se poate observa ca terenul este plat.

## Prevederi ale PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicatii asupra dezvoltarii urbanistice a zonei în studiu: cai de comunicatie; relatiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutatii ce pot interveni în folosinta terenurilor; lucrari majore prevazute în zona; dezvoltarea echiparii edilitare; protectia mediului etc.

Zona este situata integral in intravilanul Municipiului Drobeta Turnu-Severin, adiacent unei strazi de folosinta locala, circulatie ce relationeaza situl studiat in teritoriul municipiului si al judetului.

## Valorificarea cadrului natural

Se vor mentiona posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: relationarea cu formele de relief; prezenta unor oglinzi de apa și a spatiilor plantate; construibilitatea și conditiile de fundare ale terenului; adaptarea la conditiile de clima; valorificarea unor potentiale balneare etc. - dupa caz

Datorita formei terenului atat in plan cat si in elevatie, acesta se pot obtine volumetrii interesante ale constructiilor ce pot crea un joc compozitional interesant ceea ce aduce plus valoare estetica zonei. Relationarea cu relieful din zonele invecinate presupun un grad ridicat de diversitate si de planeitati volumetrice ale solutiei arhitectural urbanistice, atat pe inaltime cat si in plan, prin retrageri de nivel, iesiri in consola si alte solutii arhitectural volumetrice.

Prin studiul geotehnic adancimea de fundare va fi la cota de inghet din zona, fara sa impuna solutii speciale.

## Modernizarea circulatiei

În functie de prevederile PUG în domeniul circulatiei și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

* Organizarea circulatiei și a transportului în comun

Circulatia carosabila nu face obiectul documentatiei PUZ si astfel nu se va intervenii asupra ei. Din analiza insa reiese ca in forma actuala nevoile existente si viitoare sunt deservite de catre arterele de circulatie din zona.

Parcarea va fi realizata pe proprietate privata.

Nu este cazul realizarii de transport in comun

* Organizarea circulatiei feroviare - dupa caz

Nu se vor face modificari asupra sistemului feroviar existent – nu este cazul

* Organizarea circulatiei navale - dupa caz

Nu este cazul

* Organizarea circulatiei aeriene - dupa caz

Nu este cazul

* Organizarea circulatiei pietonale

Nu este cazul

## Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

**ORGANIZAREA RETELEI STRADALE**

Reteaua stradala - nu este cazul

Circulatia interioara zonei se realizeaza prin alei interioare

**ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR**

Zonificarea functionala a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ are in vedere atat tendintele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor prevazuta prin PUG -pentru zone caracterizate prin schimbarea regimului juridic asupra terenurilor.

**Destinatia terenurilor**

Zona studiata esti situata conform PUG MUNICIPIUL DROBETA TURNU SEVERIN la nivelul UTR 34 si se configureaza intr-o zona functionala, identificata ca urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

**ZLm** – ZONA LOCUINTE EXISTENTE SI PROPUSE MINIM P+1+M si MAXIM P+2+M

Pentru această zonă funcţională sunt admise urmatoarele utilizari:

* Se va elabora PUZ pentru zona de locuit.
* Sunt permise construcţii de locuinţe individuale, anexe cu funcţiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, garaje, etc.
* Spaţii de comerţ, instituţii publice şi servicii, construcţii pentru activităţi nepoluante.
* Sunt permise construcţii supraetajate, constructii de locuinte propuse, sau alte functiuni complementare zonei de locuit.

**CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM**

-Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical si vor fi detaliate in cadrul Regulamentului Local de Urbanism, articolul 5.

-Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical si vor fi detaliate in cadrul Regulamentului Local de Urbanism, articolul 5.

-respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor si vor fi detaliate in cadrul Regulamentului Local de Urbanism, articolul 13 pentru fiecare zona functionala in parte.

**ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA**

Obiectivul PUZ este analizarea si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor –in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei

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

* asigurarea amplasamentelor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
* asigurarea amenajarilor (accese carosabile , parcari )necesare pentru noile constructii stabilite prin tema
* asigurarea utilitatilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema ( alimentare cu apa , canalizare , energie electrica )
* utilizarea eficienta a terenului.

**CATEGORIA FUNCTIONALA A DEZVOLTARII**

Amplasamentul care a generat elaborare PUZ este parcela teren proprietate privata identificat : Jud. Mehedinti, municipiul Drobeta Turnu-Severin, N.C. 70776. Terenul in suprafata de 3417,00 mp este format dintr-o parcela cu destinatia actuala de teren curti-constructii, libere de constructii.

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

**- Nord**: 78.55m - proprietate private, N.C. 51669, N.C. 51670, N.C. 51671, N.C. 51672, N.C. 51673

**- Vest**: 43.55m - proprietate publica N.C. 61605 – str. Malinului

**- Est:** 43.50 m - proprietate privata N.C. 64427

**- Sud:** 78.55 m - proprietate publica N.C. 61604, str. Freziei

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

**FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE**

Functiunea solicitata de investitor este PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+M PARTIAL»

Certificatul de urbanism nr. 109/ 02.02.2024 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat si dezvoltarea cu viitoare extinderi si functiuni.

Pentru obiectivul de investitii: “PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+M PARTIAL” – Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți, se solicita:

* STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
* RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI –privind modul de ocupare a terenurilor
* CIRCULATIA CAROSABILA se va desfasura pe drumul satesc adiacent, circulatie din care se realizeaza accesul pe parcela prin intermediul aleilor interioare private.
* PARCAJE -propuse pe parcela, cu acces din drumul de acces din parte de est.
* CIRCULATIA PIETONALA -accese pietonale -realizate pe parcela. Accesele pietonale vor fi separate: pentru public, accese personal, aprovizionare
* SISTEMATIZAREA VERTICALA -are in vedere stabilirea cotei ±0,00 pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

**UTILITATI -BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELE ORASENESTI EXISTENTE IN ZONA.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA**

Zona studiata dispune de posibilitate bransament la toate retelele tehnico-edilitare necesare bunei functionari a obiectivului de investitie, precum urmeaza:

* alimentarea cu apa - se va executa prin branșament la reteaua centralizata de distributie a apei potabile situata de-a lungul strazii Malinului ce margineste zona studiata pe latura vestica;
* evacuarea apelor uzate – se va executa prin branșament la reteaua centralizata de canalizare situata de-a lungul strazii Malinului ce margineste zona studiata pe latura vestica.
* alimentarea cu energie electrica se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.

Există rețea curent electric de-a lungul strazii Malinului ce margineste zona studiata pe latura vestica.

* Pentru retelele tehnico-edilitare se vor obtine avizele necesare, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.
* EVACUARE APE PLUVIALE -Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.
* EVACUARE DESEURI MENAJERE Pentru realizarea eficienta si organizarea optima a colectării şi transportului deşeurilor şi materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcţie de tipurile şi cantităţile de deşeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

**CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE** in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor fata de aliniament (strada de folosinta locala propusa), fata de limitele laterale si fata de limita posterioara. Alinierile propuse tin seama atat de configuratia terenului ce a generat prezentul PUZ dar si de Solutia de lotizare propusa. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri (vezi plansa nr. 3 reglementari urbanistice):

-ALINIERE FRONTALA – min. 3.15 metri fata de aliniament;

- ALINIERE POSTERIOARA – min. 2.95 m fata de limitele parcelei;

- ALINIERE LATERALA – variabila, intre 0.90 si 2.25 metri fata de aliniament;

REGIM MAXIM DE INALTIME – P+M sau max. 5.0 m;

**INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

P.O.T. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM PROPUS = 45%

C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM PROPUS = 0.75

Indici si indicatori urbanistici:

**REGIMUL DE ALINIERE**

**Z. Lm.** – minim H/2 din inaltimea constructiei cele mai inalte.

Pozitia amplasamentului in raport cu punctele cardinale si in raport cu constructiile existente, indica desfasurarea umbrelor purtate ale constructiilor –existente si propuse –pe directia est-vest, fara a afecta frontul constituit al constructiilor existente. Totodata, pozitia fronturilor constructiilor existente in raport cu punctele cardinale –nu afecteaza fronturile propuse.

**REGIM DE INALTIME** – regim maxim de inaltime propus – pe subzonele functionale propuse:

**Z.Lm –** P-M sau maxim 5.0 m.

**INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI**

**Statutul juridic si circulatia terenurilor:**

In zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

* terenuri aflate in domeniul public, din care:

− terenuri aflate in domeniul public aferent circulatiilor carosabile

- terenuri aflate in domeniul public liber neconstruite

* terenuri aflate in proprietate privata

Din totalul teritoriului zonei studiate de 3417,00 mp, terenul in suprafata de 3417,00 mp ce a generat documentatia PUZ reprezinta teren proprietate privata a persoanelor fizice.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | | |
|  | mp | % |
| S. TEREN DOM. PUBLIC – (CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE) | - | - |
| S.TEREN DOM. PUBLIC – SPATII VERZI | - | - |
| S. TEREN DOM. PRIVAT - Z.Lm. (locuire si functiuni complementare) | 3417.00 | 100.00 |
| S. TOTAL TEREN ZONA STUDIATA din care: | 3417.00 | 100.00 |
| S. TOTAL TEREN CARE A GENERAT PUZ | 3417.00 | 100.00 |

**Circulatia terenurilor**:

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

| CIRCULATIA TERENURILOR | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| IND | NR. CAD. | S. TEREN EXISTENT | S. TEREN CEDAT | S.TEREN RAMAS |
| 1 | NC 70776 - EXISTENT | 3417.00 | 0.00 | 3417.00 |
| SE DEZMEMBREAZA IN: | | | | |
| 1 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 2 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 3 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 4 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 5 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 6 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 7 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 8 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 9 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 10 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| C | F.N. | 471.30 | 0.00 | 471.30 |
| TOTAL | | 3417.00 | 0.00 | 3417.00 |

**Delimitarea si protejarea fondului arhitectural –urbanistic si arheologic cu valoare de patrimoniu**

–nu este cazul

**Masuri de identificare / delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile**

–conform avizelor detinatorilor de retele; nu se identifica riscuri naturale previzibile in zona studiata

**Masuri de protectie a mediului**

-Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit

**Mentionarea obiectivelor de utilitate publica**

•realizarea acceselor pietonale in zona studiata / amplasament studiat

•realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele

•realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor proprietate privata

•amenajare spatii verzi aferente domeniului public

**Reglementari -permisiuni si restrictii** - incluse in Regulamentul Local de Urbanism

− Autorizarea constructiilor noi se va realiza in conditiile legislatiei in vigoare, prezentului PUZ, si a Regulamentului local de urbanism aferent.

− Constructiile provizorii existente in prezent in zona studiata, vor fi demontate dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare.

− Terenurile ocupate in prezent de constructii provizorii in zona studiata, vor fi eliberate, (dupa expirarea termenelor contractuale/ documentatiilor de autorizare); terenurile eliberate vor fi aduse la starea initiala si redate zonelor functionale cu detinatia prevazuta prin documentatia PUZ.

**CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM**

* Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
* Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
* respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 –pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
* respectarea conditiilor RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor

Propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:

* destinatia zonei
* realizarea accesurilor carosabil/ pietonal
* stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire
* organizarea spatiala – crearea unui obiectiv de interes
* masuri de protectie a mediului

Bilantul teritorial al zonei - existent si propus - este prezentat in Plansa Reglementari urbanistice a prezentei documentatii PUZ.

Din punct de vedere al zonificarii functionale **existente** se poate identifica o zona principale detaliata in tabelul de mai jos.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL EXISTENT** | | |
|  | mp | % |
| S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN din care | 3417.00 | 100.00 |
| S. TEREN PARCELE CARE AU GENERAT PUZ | 3417.00 | 100.00 |
| S.Z. C – SUBZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA | - | - |
| S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care: | 3417.00 | 100.00 |
| S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE | - | - |
| S. TEREN STUDIAT | 3417.00 | 100.00 |

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

**Z.Lm.** – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL** | | | | |
|  | mp | % | mp | % |
| S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN din care: | 3417.00 | 100.00 | 3417.00 | 100.00 |
| S. TEREN CARU AU GENERAT PUZ | 3417.00 | 100.00 | 3417.00 | 100.00 |
| S.Z. C – SUBZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA | - | - | 471.30 | 13.80 |
| S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care: | 3417.00 | 100.00 | 2945.70 | 86.20 |
| S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE | - | - | 589.14 | 20.00 |
| S. TEREN STUDIAT | 3417.00 | 100.00 | 3417.00 | 100.00 |

## Dezvoltarea echiparii edilitare

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente și de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

Asigurarea utilitatilor:

* alimentarea cu apa - se va executa in baza avizului tehnic de racordare emis de operatorul de distributie prin bransare la reteaua centralizate de distributie existenta in zona de-a lungul strazii Malinului ce margineste zona studiata pe latura vestica.
* evacuarea apelor uzate – se va executa in baza avizului tehnic de racordare emis de operatorul de distributie prin bransare la reteaua centralizate de canalizare existenta in zona de-a lungul strazii Malinului ce margineste zona studiata pe latura vestica.
* Evacuarea apelor pluviale – se vor scurge liber pe terenul beneficiarului.
* alimentarea cu energie electrica se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.

Există rețea curent electric de-a lungul strazii Malinului ce margineste zona studiata pe latura vestica.

* Alimentare cu apa: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare și aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari partiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.
* Canalizare: îmbunatatiri și extinderi ale retelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.

**Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza bransament la reteaua centralizata existenta.**

* Alimentare cu energie electrica: asigurarea necesarului de consum electric; propuneri pentru noi statii sau posturi de transformare; extinderi sau devieri de linii electrice; modernizarea liniilor electrice existente; modernizarea iluminatului public etc.

**Alimentarea cu energie electrica se va realiza în baza avizului tehnic de racordare emis de către operatorul de distribuție în urma analizei condițiilor de racordare în funcție de necesarul de consum solicitat.**

**Există rețea curent electric de-a lungul strazii Malinului ce margineste zona studiata pe latura vestica.**

* Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV etc.

**Se va utiliza reteaua de telefonie mobila.**

* Alimentare cu caldura: sisteme de încalzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.

**Energia termica se va asigura prin centrale proprii.**

* Alimentare cu gaze naturale - dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.

**Necesitate executare bransament.**

* Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: constructii și amenajari specifice etc.

**Nu e cazul**

## Protectia mediului

* Diminuarea pâna la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.).

–prin plantatii de vegetatie inalta si medie amplasate perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se poate diminua impactul poluarii fonice si noxe generate de traficul de pe circulatia carosabila aflata pe limita nordica a parcelei.

* Prevenirea producerii riscurilor naturale

-nu este cazul

* Epurarea și preepurarea apelor uzate

- Se va folosii sistemul de canalizare propriu

* Depozitarea controlata a deșeurilor

–conform sistemului integrat de management al deseurilor. Pentru realizarea eficientă şi organizarea optimă a colectării şi transportului deşeurilor şi materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcţie de tipurile şi cantităţile de deşeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

* Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

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

Se vor organiza plantatii, pentru marcarea separarii functionale a spatiilor pentru parcari / accese pietonale, pe categorii. Accesele pietonale vor fi sustinute prin plantatii decorative. Perimetral parcelei ce a generat PUZ-ul se vor planta vegetatii cu inaltime medie si inalta cu rol de protectie fonica.

* Organizarea sistemelor de spatii verzi

- nu este cazul

* Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- nu este cazul

* Refacere peisagistica și reabilitare urbana

- nu este cazul

* Valorificarea potentialului turistic și balnear - dupa caz

- nu este cazul

* Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie și al retelelor edilitare majore.

- nu este cazul

## Obiective de utilitate publica

−**LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA**

| Denumirea obiectivului | Categoria de interes | Dimensiunea obiectivului |
| --- | --- | --- |
| realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele | Investitori privati | conform proiect arhitectura/autorizatie de construire |
| realizarea acceselor pietonale aferente circulatiei carosabile –in zona amplasamentului studia | Investitori privati | conform proiect arhitectura/autorizatie de construire |
| realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor | Investitori privati | conform proiect arhitectura/autorizatie de construire |

−**IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN SI CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:**

−terenuri proprietate privata a persoanelor fizice

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

**PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE**

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

* Dezvoltarea zonei de locuire, in consecinta dinamicilor actuale, in continuarea intravilanului existent al localitatii

## PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVATI**

-costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare

-costuri privind consultarea publica-costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului

-costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare

-costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei

-costuri privind realizarea protectiei mediului

-costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare

**CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE**

- nu e cazul

**PRIORITATI DE INTERVENTIE**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum, unde costurile investitiilor vor fi suportate de catre beneficiar

1. Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept - 1 an
2. Se vor amenaja aleile de acces conform PUZ - 1 luni
3. Se va obtine in FAZA 1 Autorizatia de construire pentru Obiectivul LOCUINTE UNIFAMILIALE - 1an
4. Se vor realiza Retele Edilitare: Bransamentele electrice, putirile forate si Bazinele etans vidanjabile. - 2 luni
5. Se vor construi locuintele colective si dependintele, dupa caz -1an

Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate.

Timp de FINALIZARE ORIENTATIV – 3 ani si 3 luni

## CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

* **Înscrierea amenajarii și dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG/PUZ anterior**

«“ PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+M PARTIAL”- Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți. Generat de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona destinata locuirii si functiunilor complementare, se are in vedere reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studiata.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme :

* Zonificarea functionala a terenurilor;
* Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
* Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. -maxim;
* Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
* Statutul juridic si circulatia terenurilor
* Masuri de protectie a mediului
* Mentionarea obiectivelor de utilitate publica
* Reglementari -permisiuni si restrictii -incluse in Regulamentul Local de Urbanism

**Conditii de construibilitate/Regulamentul general de urbanism**

* Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
* Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
* respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 –pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
* respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:
* destinatia zonei, realizarea accesurilor carosabil/ pietonal, stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire, organizarea spatiala –crearea unui obiectiv de interes
* masuri de protectie a mediului
* **Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii**.

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

* Dezvoltarea zonei de locuire, in consecinta dinamicilor actuale, in continuarea intravilanului existent al localitatii

**PLANUL URBANISTIC ZONAL – IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+M PARTIAL** reglementeaza conditiile urbanistice de dezvoltare a zonei:

Obiectivul PUZ este analizarea si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor –in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Consideram ca propunerile prezentate raspund tendintelor de dezvoltare coerenta a zonei, reglementeaza posibilitatile de construire, rezerva terenurile necesare dezvoltarilor ulterioare a infrastructurii, contribuie la integrarea zonei studiate in prevederile de dezvoltare a municipiului.

Coordonator urbanism Intocmit,

Arh.Urb. Flavian Florea Urb. Claudiu Diaconescu

## ANEXE

ANEXA NR.1 Disfunctionalitati

|  |  |
| --- | --- |
| Tabel Disfunctionalitati | |
| Domenii | Disfunctionalitati |
| Cai de Circulatie | Terenul este situat in proximitatea Bulevardului Alunisului, fapt ce poate genera disconfort fonic |
| Stationarea autovehiculelor se realizeaza preponderent la nivelul circulatiilor carosabile publice, fapt ce impune realizarea locurilor de parcare la nivelul parcelelor |
| Fond construit si utilizare terenuri | Desi zona este reglementata prin PUG in vigoare, este instituita o interdictie de construire pana la elaborare PUZ si stabilirea indicatorilor urbanistici |
| Probleme de mediu | Terenul este aproape plat, nefiind identificata o declivitate insemnata, ceea ce NU presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare sa se recurga la solutii de sistematizare verticala a terenului |
| Din punct de vedere a surselor de poluare existente aflate in zona studiata, la aproximativ 800 de metri Vest esti situata statia de tratare a apei ce poate genera disconfort olfactiv |
| Din punct de vedere a surselor de poluare existente in cadrul terenului analizat, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic, respectandu-se limitele construibile date de zonele de protectie adiacente |
| Stabilirea prioritatilor | 1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a zonei, intr-un context de comert servicii si investitional favorabil, cu respectarea zonelor de protectie aferente Statiei de Tratare a Apei |
| 2. Diminuarea pe cat posibil a surselor de poluare si cresterea gradului de folosire a energiilor regenerabile |

ANEXA NR.2 Circulatia si Tipul de proprietate asupra terenurilor

| CIRCULATIA TERENURILOR | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| IND | NR. CAD. | S. TEREN EXISTENT | S. TEREN CEDAT | S.TEREN RAMAS |
| 1 | NC 70776 - EXISTENT | 3417.00 | 0.00 | 3417.00 |
| SE DEZMEMBREAZA IN: | | | | |
| 1 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 2 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 3 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 4 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 5 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 6 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 7 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 8 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 9 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| 10 | F.N. | 294.57 | 0.00 | 294.57 |
| C | F.N. | 471.30 | 0.00 | 471.30 |
| TOTAL | | 3417.00 | 0.00 | 3417.00 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | | |
|  | mp | % |
| S. TEREN DOM. PUBLIC – (CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE) | - | - |
| S.TEREN DOM. PUBLIC – SPATII VERZI | - | - |
| S. TEREN DOM. PRIVAT - Z.Lm. (locuire si functiuni complementare) | 3417.00 | 100.00 |
| S. TOTAL TEREN ZONA STUDIATA din care: | 3417.00 | 100.00 |
| S. TOTAL TEREN CARE A GENERAT PUZ | 3417.00 | 100.00 |

ANEXA NR.3 Bilantul Teritorial

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL** | | | | |
|  | mp | % | mp | % |
| S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN din care: | 3417.00 | 100.00 | 3417.00 | 100.00 |
| S. TEREN CARU AU GENERAT PUZ | 3417.00 | 100.00 | 3417.00 | 100.00 |
| S.Z. C – SUBZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA | - | - | 471.30 | 13.80 |
| S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care: | 3417.00 | 100.00 | 2945.70 | 86.20 |
| S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE | - | - | 589.14 | 20.00 |
| S. TEREN STUDIAT | 3417.00 | 100.00 | 3417.00 | 100.00 |

**VOLUMUL 2**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**AFERENT PUZ**

1. **Dispozitii generale**
2. Rolul RLU
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare
5. **Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**
6. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
7. Reguli cu privire la siguranta constructiilor și la apararea interesului public.
8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
10. Reguli cu privire la echiparea edilitara.
11. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru constructii.
12. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi și împrejmuiri.
13. **Zonificarea functionala**
14. Unitati și subunitati functionale
15. **Prevederi la nivelul unitatilor și subunitatilor functionale**

Sectiunea I – Utilizarea Functionala

Articolul 1- Utilizari admise

Articolul 2- Utilizari permise cu conditii

Articolul 3- Interdictii de utilizare

Sectiunea II – Conditii de Amplasare, Echipare si Conformare a cladirilor

Articolul 4- Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Articolul 5- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 6- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Articolul 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele in aceeasi parcela

Articolul 8- Circulatii si accese

Articolul 9 – Stationarea autovehicolelor

Articolul 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Articolul 11 – Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 12 – Conditii de echipare edilitara

Articolul 13 – Spatii libere si spatii plantate

Articolul 14 – Imprejmuiri

SECTIUNEA III : Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Articolul 15 – Procent maxim admis de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 – Coeficient maxim admis de utilizare a terenului (CUT)

1. **Unitati teritoriale de referinta**

**DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

* **Denumirea lucrarii:**

PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+M PARTIAL

* **Amplasament**:

Municipiul Drobeta Turnu-Severin, str. Serpentina Rosiori nr. 1-3 (str. Freziei), intravilan, N.C. 70776, Județul Mehedinți

* **Beneficiarul** **investitiei**:

MUSTATA VLAD DANUT si MUSTATA ALINA-IULIA

* **Proiectant** **General** **PUZ** :

DCMstudio plan

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

Urb. Claudiu Diaconescu.

* **Nr.proiect/Data** **elaborarii**:

02/ 2024

**CAP. I – PRINCIPII GENERALE**

PUZ are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului urbanistic general (PUG) al localitatii, ce vor trata teme precum:

integrarea in contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spatial-functionala, traficul, circulatia interna, parcelarea, infrastructura edilitara, sistemul de spatii publice, servitutile de utilitate publica ce greveaza teritoriul respectiv, organizarea zonelor de protectie sanitara, parametrii tehnico-economici, etc.

PUZ nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investitiilor. Unele prevederi ale PUZ-ului, strict necesare dezvoltarii urbanistice a zonei, nu figureaza in planurile imediate de investitie. Ca atare aceste prevederi se realizeaza etapizat, in functie de fondurile puse la dispozitie, dar inscrise coordonat in prevederile PUZ.

PUZ stabileste obiectivele, actiunile, proprietatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

1. **Rolul Regulamentului Local de Urbanism-RLU***.*

Conform PUG, amplasamentul este situat in intravilanul localitatii, avand folosinta actuala de teren curti-constructii.

RLU - Regulamentul local de urbanism aferent PUZ reprezinta o piesa de baza in aplicarea Planului Urbanistic Zonal, el explicitand, detaliind si intarind reglementarile din PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+M PARTIAL.

RLU reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului si a planurilor urbanistice.

RLU este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizarea a terenurilor si de realizare si utilizare a constructiilor.

Odata cu aprobarea PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+M PARTIAL, conform uzantelor legale, prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii pe parcela care face obiectul acestuia.

1. **Baza legala a elaborarii**
   * Legea nr.190/2013 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
   * Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor;
   * Codul civil
   * Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
   * Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
   * Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Naţional (PATN):
   * H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
   * ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
   * ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conţinutul -cadru al planului urbanistic zonal”
   * Odinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
   * Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
   * Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
   * HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
   * OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate
2. **Domeniul de aplicare**

Aprobat prin Hotarare a Consiliului Local, PUZ si RLU aferent acestuia, constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

RLU se aplica in proiectarea-realizarea-echiparea constructiei si amenajarilor aferente

amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Indeplinirea prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni sau restrictii) sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor.

* elaborarea de catre investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistica a parcelei ce a fost definita ca o etapa in procesul de urbanizare prin PUZ:

- retele pentru apa potabila, gestiunea apelor uzate si a celor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, iluminat public de incinta, etc si a racordurilor acestora la infrastructura urbana majora.

- cai de acces / strazi, pentru acestea aplicandu-se profile transversale in conformitate cu

reglementarile PUG si normele tehnice specifice.

* autorizarea lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica.
* realizarea de catre investitor a lucrarilor de echipare edilitar-urbanistica si receptia acestora.
* intabularea noii structuri urbane.

Modificarea unor prevederi prin Planul urbanistic de zona (PUZ) si implicit a Regulamentului local de urbanism (RLU) se poate face cu respectarea procedurii de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala, conform legii.

**CAP.II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

**4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural**

Corobarand amplasarea parcelei in municipiul Drobeta Turnu-Severin, putem spune ca beneficiarul intentioneaza sa dezvolte continuu zona, astfel pe termen mediu si lung documentatia PUZ trebuie sa poata sa acomodeze viitoare obiective care sa se incadreze in viziunea economica a beneficiarului, a necesitatilor locale, sa fie complementara functional fara a naste relatii de incompatibilitate si sa lezeze in vreun fel functiunile existente din vecinatate. Posibile dezvoltari ulterioare pentru un timp mediu si lung sunt: construirea imobilelor destinate locuirii si functiunilor complementare acesteia, amenajarea unor parcari in functie de necesar, alei pietonale si carosabile, birouri.

Relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale, sunt in corelare directa cu pozitia geografica a municipiului Drobeta Turnu-Severin iar datele geotehnice specifice amplasamentului legate de natura terenului de amplasament se regasesc in studiul geotehnic elaborat, atasat documentatiei.

**Terenuri agricole din extravilan**

Terenul ce face obiectul prezentului PUZ este situat integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, situat in interiorul limitei intravilanului existent conform PUG in vigoare

**Terenuri agricole din intravilan**

Nu face obiect.

**Suprafete impadurite**

Nu sunt suprafete impadurite in parcela.

**Resursele subsolului**

Nu este cazul.

**Resursele de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul

**Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Nu este cazul

**Zone construite protejate**

PUZ propus nu cuprinde zone de patrimoniu natural.

**Organizarea activitatii de salubritate**

Se va face prin adoptarea unor solutii moderne, ecologice, care sa protejeze mediul natural si antropic. Pozitionarea si dimensionarea punctului de colectare a deseurilor menajere se va face pe baza normelor in vigoare si in functie de tipul deseurilor pentru realizarea unei colectari selective a acestora; cu respectarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul nr.119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, completat cu OMS nr.994/2018 privind insorirea camerelor de locuit.

Depozitarea intamplatoare a deseurilor este interzisa si va fi sanctionata conform legislatiei in vigoare. Masurile de salubrizare a amplasamentului nu trebuie sa creieze probleme privind sanatatea populatiei, poluarea mediului sau degradarea cadrului arhitectural-urbanistic.

**5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

**Expunerea la riscuri naturale**

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se inteleg: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe baza studiilor de specialitate si aprobate prin hotarari ale Consiliului Judetean Mehedinti si/sau Consiliul Local Drobeta Turnu-Severin.

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

Pe parcela studiata prin PUZ nu sunt zone expuse la riscuri naturale.

**Expunerea la riscuri tehnologice**

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care reprezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu sunt zone expuse la riscuri tehnologice.

**Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice, este interzisa.

**Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor va fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in totalitate, a lucrarilor de echipare edilitara a amplasamentului.

**Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei stabilita prin prezentul PUZ.

Conditiile de amplasare a constructiilor functie de destinatia acestora in cadrul localitatii trebuie sa respecte prevederile din Anexa 1 la HGR 525/1996 coroborate cu RLU la PUG.

Constructiile din zona urbanizata vor respecta conditiile de amplasare numai in locatiile strict determinate, prevazute in prezentul PUZ.

**Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasaca limita maxima stabilita conform prezentului PUZ.

**Lucrari de utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenul care a fost rezervat in PUZ pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

**6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii ale cladirilor.**

**Orientarea cladirilor fata de punctele cardinale**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, cuprinse in Anexa 3 la HGR 525/1996.

Toate categoriile de constructii din parcela studiata in PUZ se autorizeaza tinandu-se cont de recomandarea privind orientarea astfel incat sa se asigure insorirea si ventilarea naturala a incaperilor.

**Amplasarea cladirilor fata de drumurile publice**

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la drumul public.

Prin prezentul RLU la PUZ sunt prevazute lucrari in domeniul public pentru constructii si instalatii complementare si compatibile necesare functiunii. Costul lor apartine investitorului.

Autorizarea constructiilor complementare si compatibile necesare functiunii determinante de prezentul PUZ, este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii (racordurile la utilitati si la caile de accese carosabile si pietonale).

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

**Amplasarea cladirilor fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea cladirilor fata de cai ferate din administrarea CN - CFR**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea cladirilor fata de aeroporturi**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea cladirilor fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Pe amplasamentul prezentului PUZ nu este cazul.

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Amplasarea cladirilor in parcela studiata se face retras de la aliniament, in aliniere cu frontul construit existent sau realizand alta retragere fata de acesta.

Autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

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

**Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

1. distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei asa dupa cum sunt reglementate prin PUZ cu respectarea Codului Civil.
2. distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite, dupa caz, pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

**7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

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

Prevederea in incinta studiata a unui traseu major de circulatie carosabila si de alei pietonale de distributie cu cat mai putine ramificatii si intersectii cu carosabilul;

Pentru trama stradala se vor aplica profile transversale unitare, conform normelor tehnice, care vor determina caracterul spatiului rezervat pentru public si de folosinta al zonei.

**Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul din drumul public se face printr-un singur punct de penetrare existent sau/si propus, asa cum este prevazut in plansa de reglementari urbanistice si echipare edilitara.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Pentru carosabilul de incinta de interes local se recomanda limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 5 km/h.

**Accese pietonale**

Accesele din si catre drumul public se organizeaza prin racord la trotuarul existent care margineste drumul public. In incinta traseul pietonal se delimiteaza prin trotuare pavate si/sau prin marcaje rutiere. Trotuarele pietonale au latimea minima de 1,10 m si pante de scurgerea apelor de 1,5-2%.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonal in incinta, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, care pot fi: trotuare sau platforme pavate interioare parcelei studiate.

Accesele pitonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**8. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitara.**

Toate cladirile se vor racorda la retelele edilitare publice sau private.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare nu se amplaseaza pe fatada principala sau laterale adiacent acesteia; ele vor fi amplasate fara sa deranjeze vizual. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) si a antenelor parabolice.

In zona de intretinere a fiecarei constructii sau pentru un grup de constructii, functie de destinatia si forma de gestionare, se va organiza un spatiu imprejmuit si acoperit destinat colectarii selective a deseurilor, accesibil din spatiul public dotat cu apa si canalizare.

**Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se asigura ori bransarea la retelele existente private pe parcela fie la cele existente publice sau numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele viitoare de apa, de canalizare, gaze, termoficare, telecomunicatii, de energie electrica, etc.

**Realizarea de retele edilitare**

Lucrarile de racordare si de bransare la reteaua publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiarul constructiei/constructiilor sau/si amenajarilor, insa pana la realizarea acestora constructiile se vor bransa la retelele existente private pe parcela studiata.

In proiectare se va solicita de la administratorii de retele amplasarea in plan a retelelor existente si punctul de racord sau conexiune, eventual trasee noi propuse in afara incintei. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

**9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor***.*

**Parcelarea**

Operatiunea de divizare a terenului conf. PUZ, 1 parcela si zonele destinate circulatiilor pietonale si carosabile la nivelul parcelei ce a generat PUZ-ul. Constructiile se vor amplasa in zona rezervata edificabilului respectandu-se reglementarile minime admise de amplasarea in parcela specifice functiunii.

Parcela se va conforma din punct de vedere dimensional si ca organizare generala normelor specifice pentru destinatia constructiei.

**Inaltimea cladirilor**

Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei, nu va depasi distanata dintre aliniamente;

Inaltimea maxima propusa este Rh = P+M sau maxim 5.0m

**Aspectul exterior al cladirilor**

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului şi se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural şi structuri urbane existente adiacent. Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcţiei urbane cu cvartale. Faţadele spre spaţiile publice vor fi plane şi se vor situa în aliniament / aliniere.

Se admite realizarea de balcoane, bowwindow-uri etc, începând de la înălţimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiţia ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornişă şi să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperişuri terasă sau cu pante mai mici de 10%), sau cu şarpantă cu pante specifice materialelor folosite ( tabla 15%, tigla ceramica 45%, etc).

Raportul plin-gol va fi în concordanţă cu caracterul arhitectural impus de profilul funcţional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru faţade, placaje din piatră pentru faţade, socluri şi alte elemente arhitecturale, confecţii metalice din oţel vopsit.

Aspectul exterior al cladirilor se va subordona cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor cu conditia realizarii unui ansamblu compozitional care sa tina seama de rolul social, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna**, REZIDENTIALA** si va exprima caracterul programului, al functiunii. Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fiind zona cu caracter predominant REZIDENTIAL se accepta materiale si finisaje specifice: tencuieli lavabile, placaje din piatra, etc.

**Toate cladirile se vor incadra respectandu-se normativele privind securitatea la incendiu.**

**10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri.**

**Parcaje**

Stationarea oricaror autovehicule este permisa numai in incinta studiata prin PUZ si RLU aferent, realizandu-se platforme cu locuri de parcare dupa destinatia cladirii incadrandu-se in conditiile minime de calcul a numarului acestora din Anexa nr.5 la RGU aprobat cu HG. Nr.525/1996 coroborat cu anexa 4 din PUG aprobat cu HCL 18/2013.

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

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

* ZLm - Pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

\*\* accese carosabile pentru locatari;

\*\* accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

PARCARILE:

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

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

**Spatii verzi**

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

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

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

Suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti, 1 pom plantat / 4 parcaje.

Conform HG 525 din 1996 anexa 6 pentru:

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

OBSERVATIE: Pe teren, prin POTul maxim reglementat exista o suprafata maxim construibila de 1325.55mp - 45% si 1620.15mp - 55% teren liber amenajat cu spatii verzi, parcari si alei interioare pietonale si semicarosabile. Terenul liber rezultat in urma solutiei de arhitectura va fi amenajat cu spatii verzi, parcari si alei interioare pietonale si semicarosabile. Suprafața terenurilor înierbate va acoperi minim 30% din suprafata terenului care a generat PUZ, anume 589.14 mp rezultând o suprafața de aproximativ 20.0 mp / locuitor

**Imprejmuire**

Spre strada publica se accepta imprejmuire cu inaltimea max.1,80 metri; Împrejmuirile catre celelalte proprietati pe limitele laterale si posterioare se vor realiza conform specificului functiunilor cladirilor din gard viu buxus sau tuia, lemn, zidarie, metal si alte materiale conform specificului zonei cu inaltimea max. 2,20 metri,

**CAP.III - ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

**11. Unitati si subunitati fuctionale**

Unitatile si subunitatile functionale ale ocuparii parcelelor cu N.C. 70776 – Drobeta Turnu-Severin, reglementata prin PUZ se regasesc in Bilanul teritorial propus.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANT TERITORIAL** | | | | |
|  | mp | % | mp | % |
| S. TEREN PROPR PRIVAT INTRAVILAN din care: | 3417.00 | 100.00 | 3417.00 | 100.00 |
| S. TEREN CARU AU GENERAT PUZ | 3417.00 | 100.00 | 3417.00 | 100.00 |
| S.Z. C – SUBZONA CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA | - | - | 471.30 | 13.80 |
| S.Z. Lm – SUBZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE din care: | 3417.00 | 100.00 | 2945.70 | 86.20 |
| S.Z. SP – SPATII PLANTATE PRIVATE | - | - | 589.14 | 20.00 |
| S. TEREN STUDIAT | 3417.00 | 100.00 | 3417.00 | 100.00 |

**CAP.IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR**

**FUNCTIONALE**

Parcelele studiate in suprafata de 3417.00 mp, sunt conf. PUG elaborat anterior si aprobat situate integral in intravilanul Municipiului Drobeta Turnu-Severin.

Prin PUZ initiat de MUSTATA VLAD DANUT si MUSTATA ALINA-IULIA, incadrarea functionala a arealului devine cea de zona locuire individuala si functiuni complementare.

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

**Z.Lm.** – ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE.

**SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

***Art.1. Utilizari admise.***

**Z.Lm.**

* Sunt permise construcţii de locuinţe individuale, anexe cu funcţiuni complementare zonei de locuit - bucătării de vară, magazii, garaje, etc.
* Spaţii de comerţ, instituţii publice şi servicii, construcţii pentru activităţi nepoluante.
* Sunt permise construcţii supraetajate, constructii de locuinte propuse, sau alte functiuni complementare zonei de locuit.

**Art.2. Utilizari admise cu conditionari*.***

**Z.Lm.** :

* Sunt premise doar reabilitări, consolidări şi reparaţii.

• zone de protectie fâşia 50 m cimitir spre zona de locuit.

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

* Sunt permise construcţii şi amenajări turistice - pensiuni şi hoteluri turistice dacă acestea corespund normelor şi cerintelor Ordinului MT 20/1995 si HG 207/1994.
* Sunt admise activităţi industriale şi de depozitare, nepoluante care să nu stânjenească funcţiunea dominantă de locuit.

**Art.3. Utilizari interzise**.

**Z.Lm.**

- Sunt interzise construcţiile de locuinţe pe parcele care nu îndeplinesc condiţiile de construibilitate, construcţiile cu profil industrial şi agricol care poluează aer – apă – sol.

- interdicţie definitivă de construire pe spaţiile publice : trotuare, alei pietonale, suprafeţe plantate.

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

**CLADIRILOR**

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

**Z.Lm.** -Parcela se considera construibila daca este accesibila direct dintr-un drum public/ acceptul administratorului drumului public pentru accesul auto si pietonal; se recomanda ca parcela sa aiba minim 300 mp si 12 metri la strada.

Dimensiunile si forma parcelei studiate in PUZ: forma poligonala.

Conform actelor cadastrale, suprafata parcelelor studiate este de 3417.00mp., din care 3417.00 mp parcela care a generat PUZ;

Frontul la strada publica de cca 12 m ( latura de nord) pentru fiecare parcela dezmembrata prin prezentul PUZ (vezi plansa 3. Reglementari);

**Art. .5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

**Z.Lm.** - Constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu urmatoarele conditii generale cuprinse in PUZ si RLU aprobat pentru Zona studiata si anume:

-in cazul in care pe parcelele invecinate constructiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existenta;

-in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe cealalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente.

Retragerea constructiei propuse fata de aliniament este figurata in plansa 03 Reglementari urbanistice – Zonificare, respectiv noile constructii propuse vor respecta urmatoarele alinieri:

**Art.6. – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

**Z.Lm.** - Regimul de aliniere lateral si posterior al cladirilor este reprezentat in plansa 03 Reglementari urbanistice – Zonificare; respectand Codul civil, distantele minime de protectie impuse de normele sanitare si de securitate la incendiu.

**CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE** in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita dosnica. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri:

-ALINIERE FRONTALA – min. 3.15 metri fata de aliniament;

- ALINIERE POSTERIOARA – min. 2.95 m fata de limitele parcelei;

- ALINIERE LATERALA – variabila, intre 0.90 si 2.25 metri fata de aliniament;

REGIM MAXIM DE INALTIME – P+M sau max. 5.0 m;

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

**Z.Lm.** - In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două sau mai multe corpuri de clădiri, între fatadele paralele ale acestora se va asigura o distanţă minimă egală cu înălţimea celei mai înalte, dar nu mai puţin de 3 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).

Exceptie de la aceasta prevedere fac constructiile umbrite cu functiunea de anexe, depozitari si care nu umbresc la randul lor constructii care prezinta functiuni ce necesita un nivel de insorire conform legii. In cazul acestora se va respecta retragerea minima de 3m

**Art.8. – Circulatii si accese**

**Z.Lm.** - Accesul pietonal si carosabil in incinta din drum public, uzual din drumul de exploatare adiacent laturii nordice a parcelei.

• conectarea parcelei la circulatia urbana existenta, accesul carosabil se realizeaza cu record direct din strada publica.

• accesul mijloacelor de stingere a incendiilor in parcela se face direct din drumul

public, strada prin breteaua de record cu latimea minima de 3,5 m.

• accesul pietonal cu racord din trotuarul existent si va fi conformat astfel incat sa

permita circulatia persoanelor cu deficiente locomotorii care folosesc mijloace

specifice de deplasare (conf. Anexa nr.7 din HG.525/1996 – pentru aprobarea

Regulamentului General de Urbanism -accese, spatii plantate, amplasare in oras).

**Art.9. – Stationarea autovehicolelor**

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

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

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

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu.

\*se realizeaza parcaje la nivelul amenajat al parcelei.

\*in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri fata de parcela;

Accesele la constructiile propuse se vor face din drumul de acces.

**Art.10. – Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

**Z.Lm.** - Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; pot fi adaugate suplimentar unul sau doua niveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m continuat cu tangenta sa la 45 grade; inaltimea maxima admisa este: PARTER+M sau maxim 5.0m, cu regim de construire discontinuu.

**Art.11. – Aspectul exterior al cladirilor**

**Z.Lm.** - Volumele construite vor fi simple, exprima functiunea, se armonizeaza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;

-fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural de aceeasi nota de volum si materiale cu fatada principala;

-pentru realizarea unei arhitecturi corespunzătoare ansamblului se va propune o volumetrie şi un finisaj exterior adecvat, specific conceptului de arhitectura;

-aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene, va fi subordonat cerintelor si prestigiului investitoului, precum si zonei.

**Art.12. – Conditii de echipare edilitara**

**Z.Lm.** - In incinta canalizarea se rezolva separat pentru apele uzate menajere si apele uzate pluviale din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

- se va acorda atentie speciala problemelor vizuale ridicate de transportul energiei. Nu se admit retele aeriene; nu se admit firide de gaze naturale sau tablouri electrice pe fatada principala sau pe cele laterale in imediata vecinatate a celei principale;

- sistematizarea verticala a terenului se va realiza astfel incat scurgerea apelor se face catre un sistem intern de canalizare, fara sa afecteze proprietatile invecinate si domeniul public.

- investitorul se obliga sa racordeze constructia noua la utilitatile publice existente in zona, conform avizelor de amplasament obtinute de la administratorii de retele edilitare.

**Art.13. – Spatii libere si spatii plantate**

**Z.Lm.** - Suprafetele libere si plantate vor respecta bilantul teritorial propus;

- orice parte a terenului incintei amenajate, vizibila dintr-o circulatie publica, va fi

amenajata astfel incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi inierbate si plantate cu vegetatie joasa sub 1,0 m inaltime, acolo unde nu sunt ocupate cu accese, pietonal extins;

- latura posterioara si laturile laterale ale parcelei vor fi plantate cu gard viu, de tuia tuns la inalatimea de max 2,20 metri, cu plante cataratorare sau cu vegetatie de inaltime medie si/sau inalta;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale din parcela vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti, 1 pom plantat / 4 parcaje.

**Art.14. – Imprejmuiri**

**Z.Lm.** - Împrejmuirile la aliniamentul stradal vor fi opac, transparente, fara imprejmuire, se poate planta gard viu buxus cu înălţime de maxim 1,80m;

- pe limitele laterale si posterioare, împrejmuirea va fi realizată opac cu H max. 2,20 metri, conform reglementarilor din PUZ si RLU Zona aprobat;

- nu se admite utilizarea împrejmuirilor construite din diferite materiale atipice.

**SECTIUNEA III : POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

**Art.15. – Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

Z.Lm. - POT maxim = 45%, conform PUZ

**Art.16. – Coeficient maxim de ocupare a terenului (CUT***)*

Z.Lm. – CUT maxim = 0.75, conform PUZ

**CAP.V - UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA.**

PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU DE LOCUINTE UNIFAMILIALE CU REGIM DE INALTIME P+M PARTIAL cu regim de inaltime PARTER+M sau max. 5.0m si RLU aferent pentru zona studiata in suprafata de 3417.00 mp, N.C. 70776, se inscrie conf. PUG aprobat integral in intravilanul municipiului Drobeta Turnu-Severin, destinatia actuala de teren curti-constructii.





Coordonator urbanism Intocmit,

Arh.Urb. Flavian Florea Urb. Claudiu Diaconescu